

# Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Hjeramoen 58F , 2072 DAL

 EIDSVOLL kommune

 gnr. 92, bnr. 864, snr. 14

Sum areal alle bygg: BRA: 61 m<sup>2</sup> BRA-i: 56 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 08.05.2026

Rapportdato: 13.05.2026

Oppdragsnr.: 22078-1014

Referansenummer: GU7898

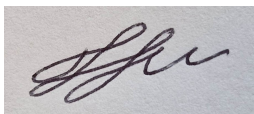
Autorisert foretak: Vestrum taksering AS



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.

# Vestrum taksering AS

## Rapportansvarlig



Thomas Togstadhagen Vestrum

Ekstern Takstingeniør

thomas@vestrumtaksering.no

922 99 739



Medlem av

**NITO**



# 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 bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygnings sakkyndige 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 fremstår på befaringdagen med normal standard og vedlikehold for byggeår. Overflater, innredninger og tekniske installasjoner vurderes i hovedsak å være forenlig med alder og normal bruksslitasje. Det registreres enkelte forhold som må påregnes ved en bolig av denne alder, herunder behov for løpende vedlikehold og oppfølging av enkelte bygningsdeler og installasjoner. For øvrig vises det til beskrivelser og vurderinger under de enkelte punktene i rapporten.

## Boligbygg med flere boenheter

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og malte trevinduer med 3-lags glass produsert 2017.

Vinduene ble visuelt undersøkt. Vinduene fremstår i normalt god stand.

Det ble ikke avdekket slitasje av betydning, skader eller punkterte vindusglass som har negativ innvirkning på funksjonen.

Punkterte glass er bare synlig under spesielle omstendigheter og det utelukkes ikke at det kan forekomme punktert glass som ikke ble registrert på befaringdagen.

Det registreres stedvis fuktsveller av utføring innvendig på befaringdagen. Hjemmelshaver opplyser at dette er pusset ned, sparklet og malt etter befaringdagen. Av oversendt informasjon vurderes vinduer til TG1.

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Ytterdørene er funksjonstestet og fungerer etter hensikten.

Hakk/sår/merker overflater forekommer og vurderes forenlig med bruk og alder.  
Veranda på 14,07m<sup>2</sup>.

Konstruksjonsoppbygging og tettesjikt er skjulte konstruksjoner og kan ikke verifiseres uten å gjøre destruktive inngrep, noe som ikke ble foretatt på befaringdagen. Ytterligere undersøkelser må foretas for å verifisere.

Rekkverk i tre målt til 1,03m og oppfyller forskriftskravet.

Hjemmelshaver opplyser at håndløper på rekkverk er slipet ned, grunnet og overflatebehandlet.

Forøvrig vurderes overflater forenlig med alder og bruk.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte MDF plater. Innvendige tak har takess plater.

Overflater på gulv, vegger og tak/himling er kun registrert med hensyn til type overflate. Det er ikke foretatt nærmere undersøkelser eller tilstandsvurdering av disse bygningsdelene, da dette ikke omfattes av kravene i forskrift til avhendingslova.

### Risiko:

Manglende tilstandsvurdering kan medføre at eventuelle skader eller avvik ikke er avdekket.

### Konsekvens:

Forholdet innebærer usikkerhet knyttet til tilstand på overflater.

### Anbefalte tiltak:

Interessenter som ønsker nærmere vurdering av overflatenes tilstand, må engasjere fagkyndig for videre undersøkelser.

Etasjeskille og gulv mot grunn er ikke vurdert, da dette ikke er et krav i henhold til forskrift til avhendingslova. Forholdet har karakter som tilsier at undersøkelser er begrenset, og konstruksjonens oppbygging og tilstand er ikke vurdert.

### Risiko:

Manglende vurdering kan føre til at eventuelle avvik eller skader ikke blir avdekket. Forholdet gir økt risiko for at skjulte forhold i etasjeskillet og gulv på grunn ikke er kjent.

### Konsekvens:

Forholdet kan medføre usikkerhet knyttet til etasjeskillet og gulv på grunn tilstand, med mulig betydning for kjøpers beslutningsgrunnlag.

### Anbefalte tiltak:

Ytterligere vurdering av etasjeskille og gulv mot grunn anbefales utført av fagkyndig engasjert av interessenter av boligen.

## VÅTROM

[Gå til side](#)

### Bad

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

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

Det bemerkes at utføring og belistning tilkomstdør er ført ned i direkte kontakt med fliser, bør kappe av 2-3mm begge sider for klaring mot gulv eller silikonerer. Registreres at overflatebehandling belistning har løsnet noe nedre del på en side.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under flis eller andre svekkelser av betydning.

Overflater forøvrig vurderes forenlig med alder og bruk. Gulvet er flislagt. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er målt til 30mm på befaringdagen. Det er målt 1:100 fallforhold på våtrommet, etter stikkprøveprinsippet.

Hjemmelshaver opplyser at det er sølt neglelakkfjerner i et område på fliser, som kan være visuelt synlig i enkelte flisfuger.

Det er ikke avdekket bom (hulrom) under flis eller andre svekkelser av betydning.

# Beskrivelse av eiendommen

Plastsluk med klemring av metall. Synlig vinylbelegg rundt klemring.

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.

TG2 vurderes da det ikke er fremlagt dokumentasjon for våtrom. Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

TG2 vurderes da det registreres en sprekk på undersiden av servant. og sprekk i silikon overgang vegg/innredning. Det er balansert ventilasjon. Tilfredsstillende tilluft til våtrom i spalte under dørblad. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt nedre del av tilstøtende vegg. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

## KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr.

Registreres ingen knirk ved gange over gulv ved kjøkkeninnredning på befaringsdagen, det gjøres oppmerksom på at dette kan endre seg med årstidene og under andre forhold.

Det er utført fuktsøk av overflater i nærheten av vanninstallasjoner hvor det indikeres normale fuktverdier på befaringsdagen.

Det bemerkes fuktsveller i underkant av benkeplate i nærheten av vanninstallasjoner. Kjøkkeninnredning forøvrig vurderes forenlig med alder og bruk.

TG2 vurderes da det bemerkes fuktsveller i underkant av benkeplate i nærheten av vanninstallasjoner. Kjøkkenhette er etablert med rørføring opp over overskap. Det er ikke verifisert på befaringsdagen om avtrekket er tilkoblet balansert ventilasjonsanlegg eller ført direkte ut i det fri. Vurderingen er basert på visuelle observasjoner av tilgjengelige deler av installasjonen.

Avtrekksvifte er funksjonstestet med et ark og fungerer etter hensikten på befaringsdagen.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Det gjøres oppmerksom på at det kun er synlige rørinntallasjoner som er inspisert. Rørgjennomføringer skjult i konstruksjonen er ikke undersøkt. Utvendige vannrør er ikke kontrollert.

Synlige vannrør er utført i metall, kobber og plast rør-i-rør-system.

Fordelerskap plassert i bod, med dreinsåpning og siklemikk på nedre del av vegg til bad, slik at eventuell lekkasjevann synliggjøres og ledes til sluk.

Stoppekran er lokalisert i fordelerskap bod og fungerer etter hensikten. Det gjøres oppmerksom på at stoppekran har avkappet del av håndtak, med hensyn til å få plass i fordelerskap. Det er gjort tilpasninger med sprutsikkert glass for i det hele tatt få plass i fordelerskap.

Opplegg for vaskemaskin er etablert på bad.

Kraner og avløp i oppvaskkum og servanter er testet uten registrerte lekkasjer.

Sammenkoblingspunkter på synlige installasjoner er visuelt kontrollert uten at det ble registrert avvik på befaringsdagen.

Avløpskapasitet er vurdert ved funksjonstest, uten registrerte avvik. Det ble ikke registrert lukt fra avløpssystemet på befaringsdagen.

Det gjøres oppmerksom på at det kun er synlige avløpsinstallasjoner som er inspisert. Rørføringer som er skjult i konstruksjonen er ikke undersøkt. Utvendige avløpsrør er ikke kontrollert.

Synlige avløpsrør er utført i plast. Sammenkoblingspunkter på tilgjengelige installasjoner er visuelt kontrollert.

Avløp fra oppvaskkum og servanter er funksjonstestet, uten at det ble registrert lekkasjer på befaringsdagen.

Boligen er tilkoblet balansert ventilasjon.

Aggregat er plassert i bod.

Hjemmelshaver opplyser at filterskift foretas 2 ganger i året.

Gjennomføringer og utkast er ikke tilgjengelig for inspeksjon og er derfor ikke inspisert eller vurdert. Ytterligere undersøkelser bør foretas.

Det fremkommer av tidligere tilstandsrapport at reim i aggregat er utskiftet i 2022.

Generelt:

Et godt fungerende ventilasjonsanlegg er viktig for å sikre god luftkvalitet i boligen. Det anbefales jevnlig ettersyn og rengjøring av kanaler tekniske ventilasjonskomponenter for å opprettholde forventet levetid og tilfredsstillende ventilasjon. Varmtvannsbereider er plassert i underskap på kjøkken og er ikke tilgjengelig for inspeksjon på befaringsdagen.

# Beskrivelse av eiendommen

## Årsak:

TGIU vurderes da varmtvannsberederen er skjult og utilgjengelig for inspeksjon, slik at tilstand, utførelse og lekkasjesikring ikke kan verifiseres.

## Risiko:

Manglende tilgang kan medføre at eventuelle avvik, lekkasjer eller skader ikke avdekkes.

## Konsekvens:

Forholdet medfører usikkerhet knyttet til varmtvannsberederens tilstand og omkringliggende konstruksjoner.

## Anbefalte tiltak:

Det anbefales nærmere inspeksjon ved eventuell demontering eller frigjøring av tilkomst til varmtvannsberederen.

Sikringsskap plassert på vegg i vaskerom med automatsikringer og 10

kurser ihht. kursfortegnelse.

Det registreres kurs nr.11 til elbil er fjernet fra sikringsskap.

Hjemmelshaver opplyser at tidligere eier fjernet denne. Det gjøres oppmerksom på at det må monteres beskyttelsesdeksel over tidligere sikring.

Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse fra autorisert EL-fagkyndig.

Undertegnede takstmann har ikke fagkompetanse/spesialkompetanse til

å utføre kontroll av elektriske

anlegg og elektriske installasjoner. Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av

elektriske anlegg. Det anbefales på generelt grunnlag at registrert/autorisert

elektroinstallatør/kontrollør foretar en kontroll av hele det elektriske anlegget.

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.

Det er fremlagt dokumentasjon i form av samsvarserklæringer med beskrivelse:

- Installasjon av brannalarm

- Nybygg - E-opplegg i leilighet. Varmekabel på bad med termostat.

Montert i lamper på bod,sov,

kjøkken, bad og utelamper. På stue er det lagt opp til takpunkt på

bryter ved tak.

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

[Gå til side](#)

Det gjøres oppmerksom på at utvendig trappeløp i fellesareal

mangler håndløper langs én vegg. Det er videre ikke fremlagt

dokumentasjon på utført radonmåling eller etablert radonsikring.

## 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 plantegninger som samsvarer med dagens bruk. Det er fremlagt midlertidig brukstillatelse. Det er ikke fremlagt ferdigattest.

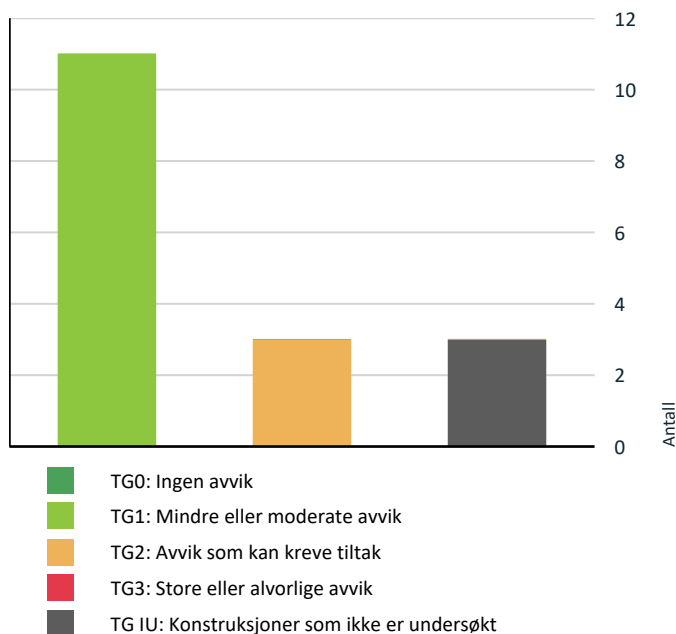
### Utvendig bod

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

Det er fremlagt godkjente tegninger som stemmer med dagens bruk.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Følgende bygningsdeler er ikke vurdert i denne tilstandsrapporten:

- Takkonstruksjon, taktekkning og skorstein over tak
- Loft (konstruksjonsoppbygging)
- Yttervegger
- Rom under terreng (kjelleretasje, underetasje)
- Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
- Terrengforhold

Disse bygningsdelene inngår i sameiets felles bygningsmasse, og det er sameiets felles bygningsmasse og vedlikeholdsansvar. Tilstandsrapporten omfatter derfor ikke vurdering eller fastsettelse av tilstandsgrad for de nevnte delene, med mindre hjemmelshaver opplyser om særlig vedlikeholdsplikt eller nær tilknytning til bygningsdelen. Eventuelle opplysninger om tilstand og vedlikehold må innhentes gjennom sameiets årsrapporter, vedtekter, vedlikeholdsplaner eller annen dokumentasjon som styret i sameiet kan gi. Ytterligere undersøkelser må foretas.

Ved taksering av leilighet i sameier er det primært leiligheten og bygningsdelene som tilhører denne som blir vurdert.

Den innvendige gjennomgangen av overflater omfatter kun beskrivelse av type overflate på gulv, vegger og tak/himling, med mindre annet er særskilt beskrevet. Det er ikke utført måling av retningsavvik på gulv, vegger eller tak/himling. Undersøkelsen er gjennomført i tråd med undersøkelsesnivået angitt i forskrift til avhendingslova. Mengde og tilstedeværelse av isolasjon kan ikke verifiseres uten å utføre destruktive inngrep i yttervegger/yttertak, noe som ikke ble utført på befaringsdagen. Vurdering av eventuelle knirk i gulv eller undergulv, samt øvrige forhold som går utover en visuell gjennomgang, inngår ikke som en del av denne vurderingen. Dersom interessenter ønsker nærmere undersøkelser, herunder vurdering av overnevnte, må det undersøkes med representant og/eller engasjere fagkyndige håndverkere og/eller bygnings sakkyndig i egen regi for ytterligere tilstandsvurdering.

Rapporten bygger på visuell inspeksjon av tilgjengelige deler av bygningen på befaringsdagen. Undersøkelsen er utført uten destruktive inngrep, med mindre annet er særskilt angitt. Skjulte, tildekkede eller utilgjengelige konstruksjoner er ikke inspisert, og eventuelle skader eller mangler ved disse kan derfor ikke avdekkes.

Det er ikke foretatt funksjonstesting av elektriske anlegg, VVS-installasjoner, varmekilder, tekniske anlegg eller hvitevarer. Det er ikke utført målinger av retningsavvik gulv/vegger/tak/himling eller isolasjonsmengde.


## Oppsummering av avvik


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

### Boligbygg med flere boenheter

<b>TG IU</b>	<b>KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT</b>
!	<b>Innvendig &gt; Overflater</b> <a href="#">Gå til side</a>
!	<b>Innvendig &gt; Etasjeskille/gulv mot grunn</b> <a href="#">Gå til side</a>
!	<b>Tekniske installasjoner &gt; Varmtvannstank</b> <a href="#">Gå til side</a>
<b>TG 2</b>	<b>AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK</b>
!	<b>Kjøkken &gt; 2.Etasje &gt; Kjøkken &gt; Overflater og innredning</b> <a href="#">Gå til side</a>


# Sammendrag av boligens tilstand

 **Våtrom > 2.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)

 **Våtrom > 2.Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

 Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke. [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

### Standard

Leiligheten fremstår på befaringdagen med normal standard for byggeår 2018. Overflater, innredninger og tekniske installasjoner vurderes i hovedsak å være forenlig med byggeår og bruk.

### Vedlikehold

Leiligheten fremstår generelt normalt vedlikeholdt på befaringdagen. Det må påregnes ordinært vedlikehold og løpende oppfølging av bygningsdeler og tekniske installasjoner i takt med alder og bruk. For øvrig vises det til punkter og vurderinger beskrevet i rapporten.

## UTVENDIG

### TG 1 Vinduer

#### Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og malte trevinduer med 3-lags glass produsert 2017.

Vinduene ble visuelt undersøkt. Vinduene fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket slitasje av betydning, skader eller punkterte vindusglass som har negativ innvirkning på funksjonen.

Punkterte glass er bare synlig under spesielle omstendigheter og det utelukkes ikke at det kan forekomme punktert glass som ikke ble registrert på befaringdagen.

Det registreres stedvis fuktsveller av utforinger innvendig på befaringdagen. Hjemmelshaver opplyser at dette er pusset ned, sparklet og malt etter befaringdagen. Av oversendt informasjon vurderes vinduer til TG1.



### TG 1 Dører

#### Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Ytterdørene er funksjonstestet og fungerer etter hensikten.

Hakk/sår/merker overflater forekommer og vurderes forenlig med bruk og alder.

### TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

#### Beskrivelse

Veranda på 14,07m<sup>2</sup>.

Konstruksjonsoppbygging og tettesjikt er skjulte konstruksjoner og kan ikke verifiseres uten å gjøre destruktive inngrep, noe som ikke ble foretatt på befaringdagen. Ytterligere undersøkelser må foretas for å verifisere.

Rekkverk i tre målt til 1,03m og oppfyller forskriftskravet.

Hjemmelshaver opplyser at håndløper på rekkverk er slippet ned, grunnet og overflatebehandlet.

Forøvrig vurderes overflater forenlig med alder og bruk.

## INNENDIG

### TG IU Overflater

#### Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte MDF plater. Innvendig tak har takess plater.

Overflater på gulv, vegger og tak/himling er kun registrert med hensyn til type overflate. Det er ikke foretatt nærmere undersøkelser eller tilstandsvurdering av disse bygningsdelene, da dette ikke omfattes av kravene i forskrift til avhendingslova.

#### Risiko:

Manglende tilstandsvurdering kan medføre at eventuelle skader eller avvik ikke er avdekket.

#### Konsekvens:

Forholdet innebærer usikkerhet knyttet til tilstand på overflater.

#### Anbefalte tiltak:

Interessenter som ønsker nærmere vurdering av overflatenes tilstand, må engasjere fagkyndig for videre undersøkelser.

### TG IU Etasjeskille/gulv mot grunn

#### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Etasjeskille og gulv mot grunn er ikke vurdert, da dette ikke er et krav i henhold til forskrift til avhendingslova. Forholdet har karakter som tilsier at undersøkelsene er begrenset, og konstruksjonens oppbygning og tilstand er ikke vurdert.

**Risiko:**  
Manglende vurdering kan føre til at eventuelle avvik eller skader ikke blir avdekket. Forholdet gir økt risiko for at skjulte forhold i etasjeskillet og gulv på grunn ikke er kjent.

**Konsekvens:**  
Forholdet kan medføre usikkerhet knyttet til etasjeskillet og gulv på grunn tilstand, med mulig betydning for kjøpers beslutningsgrunnlag.

**Anbefalte tiltak:**  
Ytterligere vurdering av etasjeskille og gulv mot grunn anbefales utført av fagkyndig engasjert av interessenter av boligen.

## VÅTROM

### 2.ETASJE > BAD

#### Generell

##### Beskrivelse

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



### 2.ETASJE > BAD

#### ! TG 1 Overflater vegger og himling

##### Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater. Det bemerkes at utføring og belistning tilkomstdør er ført ned i direkte kontakt med fliser, bør kappe av 2-3mm begge sider for klaring mot gulv eller silikoneres. Registreres at overflatebehandling belistning har løsnet noe nedre del på en side.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under flis eller andre svekkelser av betydning.  
Overflater forøvrig vurderes forenlig med alder og bruk.

### 2.ETASJE > BAD

#### ! TG 1 Overflater Gulv

##### Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er målt til 30mm på befaringsdagen. Det er målt 1:100 fallforhold på våtrommet, etter stikkprøveprinsippet. Hjemmelshaver opplyser at det er sølt neglelakkfjerner i et område på fliser, som kan være visuelt synlig i enkelte flisfuger.

Det er ikke avdekket bom (hulrom) under flis eller andre svekkelser av betydning.

### 2.ETASJE > BAD

#### ! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

##### Beskrivelse

Plastsluk med klemring av metall. Synlig vinylbelegg rundt klemring.

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.

TG2 vurderes da det ikke er fremlagt dokumentasjon for våtrom.

##### Vurdering av avvik:

- Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

TG2 vurderes da det ikke foreligger dokumentasjon for våtrommets utførelse. Forholdet har karakter som tilsier at det ikke kan verifiseres om arbeidet er utført i henhold til gjeldende krav på utførelsestidspunktet.

##### Risiko:

Manglende dokumentasjon kan føre til at skjulte avvik i tettesjikt, fallforhold eller utførelse ikke er kjent. Forholdet gir økt risiko for at eventuelle feil først avdekkes ved skade eller senere inngrep.

##### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

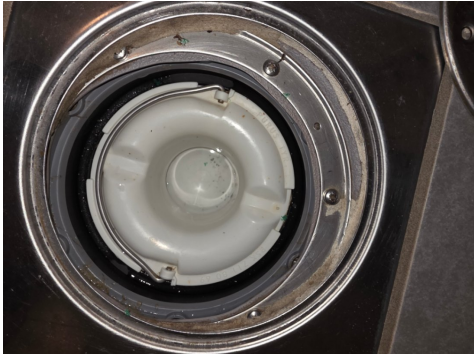
##### Konsekvens:

Forholdet kan medføre usikkerhet knyttet til våtrommets tekniske tilstand og levetid, med betydning for kjøpers vurdering av risiko og fremtidige kostnader.

##### Anbefalte tiltak:

Innhenting av dokumentasjon for våtrom Det bør vurderes ytterligere undersøkelser for å avklare konstruksjonens oppbygning og tilstand.

# Tilstandsrapport



## 2. ETASJE > BAD

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

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

TG2 vurderes da det registreres en sprekke på undersiden av servant. og sprekke i silikon overgang vegg/innredning.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

TG2 vurderes da det registreres sprekke på undersiden av servant.

#### Risiko:

Sprekkdannelse kan utvikle seg over tid og medføre svekket styrke eller økt risiko for videre skade.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

#### Konsekvens:

Forholdet kan føre til redusert levetid og behov for utskifting av servant.

#### Anbefalte tiltak:

Det anbefales å følge opp forholdet med jevnlig kontroll og vurdere utskifting ved videre utvikling.



## 2. ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

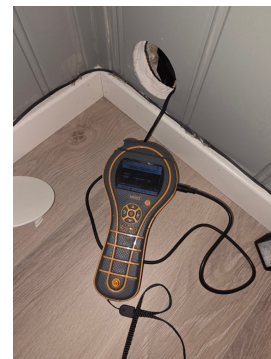
Tilfredsstillende tilluft til våtrom i spalte under dørbled.

## 2. ETASJE > BAD

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt nedre del av tilstøtende vegg. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.



## KJØKKEN

## 2. ETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjølfrysenskap, oppvaskmaskin og komfyr.

Registreres ingen knirk ved gange over gulv ved kjøkkeninnredning på befaringsdagen, det gjøres oppmerksom på at dette kan endre seg med årstidene og under andre forhold.

Det er utført fuktsøk av overflater i nærheten av vanninstallasjoner hvor det indikeres normale fuktverdier på befaringsdagen.

Det bemerkes fuktsveller i underkant av benkeplate i nærheten av vanninstallasjoner.

Kjøkkeninnredning forøvrig vurderes forenlig med alder og bruk.

TG2 vurderes da det bemerkes fuktsveller i underkant av benkeplate i nærheten av vanninstallasjoner.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

#### Risiko:

Fuktsveller indikerer at materialene har vært utsatt for fuktpåvirkning

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

#### Konsekvens:

Forholdet kan føre til redusert levetid på benkeplate og tilstøtende materialer dersom fuktpåvirkningen vedvarer.

#### Anbefalte tiltak:

Det anbefales å undersøke årsak til fuktpåvirkningen nærmere og foreta nødvendige tiltak for å hindre videre utvikling.

# Tilstandsrapport



## 2. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

#### Beskrivelse

Kjøkkenhette er etablert med rørføring opp over overskap. Det er ikke verifisert på befaringdagen om avtrekket er tilkoblet balansert ventilasjonsanlegg eller ført direkte ut i det fri. Vurderingen er basert på visuelle observasjoner av tilgjengelige deler av installasjonen.

Avtrekksvifte er funksjonstestet med et ark og fungerer etter hensikten på befaringdagen.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

#### Beskrivelse

Det gjøres oppmerksom på at det kun er synlige rørinstallasjoner som er inspisert. Rørgjennomføringer skjult i konstruksjonen er ikke undersøkt. Utvendige vannrør er ikke kontrollert.

Synlige vannrør er utført i metall, kobber og plast rør-i-rør-system.

Fordelerskap plassert i bod, med dreinsåpning og siklemikk på nedre del av vegg til bad, slik at eventuell lekkasjevann synliggjøres og ledes til sluk.

Stoppekran er lokalisert i fordelerskap bod og fungerer etter hensikten. Det gjøres oppmerksom på at stoppekran har avkappet del av håndtak, med hensyn til å få plass i fordelerskap. Det er gjort tilpasninger med sprutsikkert glass for i det hele tatt få plass i fordelerskap.

Opplegg for vaskemaskin er etablert på bad.

Kraner og avløp i oppvaskkum og servanter er testet uten registrerte lekkasjer.

Sammenkoblingspunkter på synlige installasjoner er visuelt kontrollert uten at det ble registrert avvik på befaringdagen.

### TG 1 Avløpsrør

#### Beskrivelse

Avløpskapasitet er vurdert ved funksjonstest, uten registrerte avvik. Det ble ikke registrert lukt fra avløpssystemet på befaringdagen.

Det gjøres oppmerksom på at det kun er synlige avløpsinstallasjoner som er inspisert. Rørføringer som er skjult i konstruksjonen er ikke undersøkt. Utvendige avløpsrør er ikke kontrollert.

Synlige avløpsrør er utført i plast. Sammenkoblingspunkter på tilgjengelige installasjoner er visuelt kontrollert.

Avløp fra oppvaskkum og servanter er funksjonstestet, uten at det ble registrert lekkasjer på befaringdagen.

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Boligen er tilkoblet balansert ventilasjon.

Aggregat er plassert i bod.

Hjemmelshaver opplyser at filterskift foretas 2 ganger i året.

Gjennomføringer og utkast er ikke tilgjengelig for inspeksjon og er derfor ikke inspisert eller vurdert. Ytterligere undersøkelser bør foretas.

Det fremkommer av tidligere tilstandsrapport at reim i aggregat er utskiftet i 2022.

#### Generelt:

Et godt fungerende ventilasjonsanlegg er viktig for å sikre god luftkvalitet i boligen. Det anbefales jevnlig ettersyn og rengjøring av kanaler tekniske ventilasjonskomponenter for å opprettholde forventet levetid og tilfredsstillende ventilasjon.

### TG IU Varmtvannstank

#### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Varmtvannsbereider er plassert i underskap på kjøkken og er ikke tilgjengelig for inspeksjon på befaringdagen.

## Årsak:

TGIU vurderes da varmtvannsbereideren er skjult og utilgjengelig for inspeksjon, slik at tilstand, utførelse og lekkasjesikring ikke kan verifiseres.

## Risiko:

Manglende tilgang kan medføre at eventuelle avvik, lekkasjer eller skader ikke avdekkes.

## Konsekvens:

Forholdet medfører usikkerhet knyttet til varmtvannsbereiderens tilstand og omkringliggende konstruksjoner.

## Anbefalte tiltak:

Det anbefales nærmere inspeksjon ved eventuell demontering eller frigjøring av tilkomst til varmtvannsbereideren.

## 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

Sikringskapp plassert på vegg i vaskerom med automatsikringer og 10 kurser ihht. kursfortegnelse.

Det registreres kurs nr.11 til elbil er fjernet fra sikringskapp. Hjemmelshaver opplyser at tidligere eier fjernet denne. Det gjøres oppmerksom på at det må monteres beskyttelsesdeksel over tidligere sikring.

Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse fra autorisert EL-fagkyndig.

Undertegnede takstmann har ikke fagkompetanse/spesialkompetanse til å utføre kontroll av elektriske anlegg og elektriske installasjoner. Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. Det anbefales på generelt grunnlag at registrert/autorisert elektroinstallatør/kontrollør foretar en kontroll av hele det elektriske anlegget.

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.

Det er fremlagt dokumentasjon i form av samsvarserklæringer med beskrivelse:

- Installasjon av brannalarm
- Nybygg - E-opplegg i leilighet. Varmekabel på bad med termostat. Montert i lamper på bod,sov, kjøkken, bad og utelamper. På stue er det lagt opp til takpunkt på bryter ved tak.

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 eltilsynsrapport 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.  
**2018 Fra byggeår.**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ukjent Ukjent, ifølge hjemmelshaver.**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Nei**

**Det er fremlagt dokumentasjon på ELbil lader. Det er ikke fremlagt samsvarserklæring for fjerning av sikring tilknyttet tidligere elbillader, ytterligere undersøkelser må foretas.**

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?

# Tilstandsrapport

## Nei Ifølge hjemmelshaver.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei Ifølge hjemmelshaver.**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei Ifølge hjemmelshaver.**

## 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, jamfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

## Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap 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**

## Generell kommentar

Ved å stryke over ELbillader kurs nr. 11, samsvarer kursfortegnelse med antall sikringer.



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

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



## Helse, miljø og sikkerhet

### Beskrivelse

Det gjøres oppmerksom på at utvendig trappeløp i fellesareal mangler håndløper langs én vegg. Det er videre ikke fremlagt dokumentasjon på utført radonmåling eller etablert radonsikring.

### Vurdering av avvik:

- Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

### Risiko:

Manglende håndløper kan gi redusert sikkerhet ved bruk av trappen. Fravær av dokumentasjon på radonmåling eller radonsikring medfører usikkerhet knyttet til eventuelle radonforekomster i boligen.

### Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon for radonsperre, om mulig

### Konsekvens:

Forholdene kan innebære økt risiko for fallulykker samt usikkerhet rundt inneklima og radonnivå.

### Anbefalte tiltak:

Det anbefales å vurdere etablering av håndløper i henhold til dagens krav og anbefalinger. Det anbefales videre å gjennomføre radonmåling for å kartlegge eventuelle radonverdier i boligen.



# 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

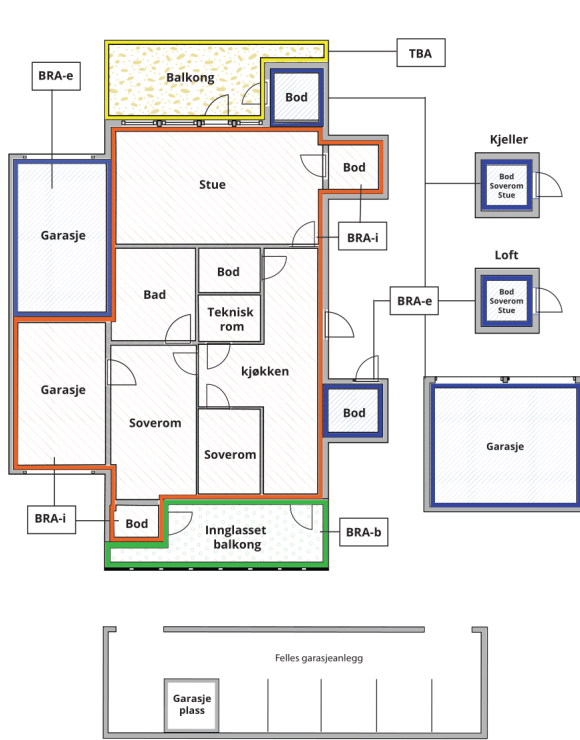
## Hva er måleverdig areal?

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?

$$BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b$$

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
Innglasert balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasert balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

**Gulvareal (GUA)** Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).  
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.  
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleindeling

Den bygningsfaglige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsfaglige 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 bygningsfaglige 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)		
2.Etasje	56			56	14
<b>SUM</b>	<b>56</b>				<b>14</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>56</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2.Etasje	Entré, stue, kjøkken, bad, soverom, bod		

## Kommentar

Innvendige arealer er oppmålt med laser.

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 byggeteknisk forskrift.

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

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

Dersom det ikke er fremlagt 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.

Det gjøres oppmerksom på at utv. bod er plassert på fellesarealer. Det er ikke kontrollert om boder tilhører leiligheten.

Boder er definert som fellesareal, og styret har kompetanse til å omdisponere hvilke/antall boder boligen har bruksrett til. Fellesarealer forøvrig er ikke oppmålt.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Det er fremlagt godkjente plantegninger som samsvarer med dagens bruk. Det er fremlagt midlertidig brukstillatelse. Det er ikke fremlagt ferdigattest.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

## Utvendig bod

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

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2.Etasje		Utvendig bod	

### Kommentar

BRA-E utvendig bod på 5m<sup>2</sup>.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Det er fremlagt godkjente tegninger som stemmer med dagens bruk.

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.5.2026	Thomas Togstadhagen Vestrum	Takstingeniør

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3240 EIDSVOLL	92	864		14	0 m <sup>2</sup>	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

#### Adresse

Hjeramoen 58F

#### Hjemmelshaver

Hustveit Steffen Andre

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger i Dal i Eidsvoll kommune,

### Adkomstvei

Privat vei.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Reguleringsbestemmelser er ikke fremlagt eller innhentet.

### Om tomten

Asfalterte adkomst og gruslagte internveier.

### Oppvarming

Boligen er oppvarmet av vedovn, elektrisk gulvvarme på bad og panelovner.

Vedovn og ildsted:

Pipe og ildsted er kun visuelt vurdert på befaringsdagen. Det er ikke utført røyktrykkprøving, kamerainspeksjon eller annen teknisk kontroll av pipe og ildsted. Vurderingen omfatter derfor kun synlige og tilgjengelige flater. For nærmere vurdering av funksjon, tilstand og oppfyllelse av gjeldende krav anbefales kontroll utført av lokalt brann- og feievesen.

### Branncelleinndeling

En fullverdig kontroll av branncellebegrensende konstruksjoner forutsetter destruktive inngrep, som åpning av bygningsdeler. Slike inngrep er ikke foretatt under befaringen. Forholdet har karakter som tilsier at branncelleinndelingen ikke kan verifiseres ut fra tilgjengelige observasjoner.

Risiko:

Manglende verifisering kan føre til at eventuelle svakheter i branncellebegrensende konstruksjoner ikke blir avdekket. Forholdet gir økt risiko for at brannspredning mellom brannceller ikke er tilstrekkelig begrenset.

Konsekvens:

Forholdet kan medføre usikkerhet knyttet til bygningens brannsikkerhet og kan få betydning for kjøpers vurdering av sikkerhetsnivå og behov for videre undersøkelser.

Anbefalte tiltak:

Forholdet må vurderes nærmere av fagkyndig.

## Bygninger på eiendommen

### Utvendig bod



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Standard

Vedlikehold

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	04.05.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	08.05.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	08.05.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	08.05.2026		Ikke gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.05.2026	

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.