

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Holtervegen 50 , 2034 HOLTER

 NANNESTAD kommune

 gnr. 74, bnr. 31

Sum areal alle bygg: BRA: 207 m² BRA-i: 165 m²



Befaringsdato: 15.04.2026

Rapportdato: 29.04.2026

Oppdragsnr.: 22493-1104

Eiendomsverdi ref nr: VE1337

Autorisert foretak: Jødahl Takst og Bygg 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.

Jødahl Takst og Bygg AS

Roar Jødahl har snart 30 års erfaring som tømrer med fagbrev, og har utført mange større og mindre oppdrag for private og bedrifter. Roar har også flere års erfaring som prosjektleder innen skadesanering.

Roar har videreutdannet seg innen taksering ved Norges Takst akademi, og ble uteksaminert som Takstingeniør i 2024.

Jødahl Takst og Bygg, tidligere Jødahl Bygg AS, har flere års erfaring innen levering av snekker oppdrag, fra tilbygg til restaurering og oppføring av nybygg.

Rapportansvarlig



Roar Jødahl

jodahlb@outlook.com

480 94 565



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.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

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

Enebolig fra 1990 med kjeller, 1 og 2 etg.

Boligen inneholder i 1etg. Entrè, gang, bad/vaskerom, kjøkken og stue.

Fra stue er det utgang til en terrasse målt til ca 37m².

2etg har gang og 2 soverom, fra det ene soverommet er det utgang til en balkong målt til ca 3m².

Boligen har kjeller med egen inngang fra utsiden, det er muligheter for å lage trapp ned internt fra 1etg da det er gjort klart i bjelkelaget.

Kjelleren har entrè, bad, teknisk rom, toalettrom, stue og soverom.

Tilhørende til boligen er det en dobbelgarasje fra 2003 som har en markterasse på baksiden målt til ca 18,9m².

Boligen er en eldre, frittliggende enebolig oppført i tradisjonell byggestil fra sin tid.

Bygningen fremstår med normal standard sett i forhold til byggeår, men med varierende grad av modernisering og vedlikehold.

Det må påregnes oppgraderinger for å tilfredsstillere dagens krav til komfort og teknisk standard.

Vinduer og dører er i varierende stand og fra ulike tidsperioder, hvor noen kan være skiftet ut, mens andre er av eldre dato.

Det har blitt gjort innvendige oppgraderinger i senere år.

Utvendige fasader og tak må påregnes oppgradering/utskifting på sikt.

Enebolig - Byggeår: 1990

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Enebolig fra 1990.

Bygget med kjeller av pussede lecavegger med lecastaver i etasjeskille og støpt gulv.

Yttervegger er bindingsverksvegger med utvendig stående kledning. Takkonstruksjonen er bygget som saltak med A-takstoler med utvendig betongtakstein.

Det er fra stue utgang til en terrasse, det er også en balkong ut fra 2etg.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

1. Etasje har laminatgulver, smartpanelplater på veggene og tak ess plater i himlingen.

I 2. Etasje er det laminatgulver, smartpanelplater og tapetserte vegger, himlingen har tak ess plater.

I kjelleren er det betonggulver og laminatgulver. Malt trepanel og murvegger.

Himlingen er av malt lecaplank.

Etasje skille er av lecastaver fra byggeårene.

Boligen har elementpipe med vedovn i stue i 1 etasjen og i kjelleren.

Sotluke er plassert i kjelleren.

Kjelleren har laminatgulver på alle rom foruten teknisk rom og bad.

Det er belegg på gulvet i entreen.

Veggen består av delvis påforedde vegger og murvegger.

Det er malt tretrapp fra 1etg til 2etg.

Boligen har fabrikkmalte fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom fra 2005 i følge forrige egenerklæringsskjema.

Det foreligger ingen dokumentasjon på utførte arbeider.

Rommet har flislagte vegger og gulv med varmekabler samt tak ess plater i himlingen.

Rommet har plastsluk fra byggeårene og med en smøremembran av ukjent utførelse.

Se mer beskrivelse i egenerklæringen.

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Bad i kjeller.

I kjeller er det et rom med sluk som er tiltenkt som bad med innredning med nedfelt servant, speil med lys og dusj muligheter.

Rommet har kun betonggulv som er malt med noe som kan se ut som epoxymaling, veggene er av malt mur.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Nyere kjøkkeninnredning med profilerte fronter, laminat benkeplate.

Det er montert egnede kjøkkenplater på vegg mellom over og underskap.

Det er montert kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

I kjelleren er det et toalett rom, med gulvstående toalett og veggmontert servant.

Rommet har laminatgulver og malte veggflater.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen har vannledninger av kobber rør med plastkappe.

Boligen har avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon via luftespalter i vinduene og veggventiler.

Det ble montert varmepumpe i 2022 i stue i 1etg.

Bereder er plassert i teknisk rom i kjeller.

El skapet er plassert i entreen.

Nytt minirensanlegg ble montert i 2020.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ikke foretatt noen geotekniske undersøkelser og det er dermed

begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet.

Det er synlig fuksikring på mur og det er drenert rundt huset.

Grunnmuren er av lecablokker, fundamenteringen er ukjent.

Terrengforholdet er relativt flatt.

Avløpsrør ble byttet i 2020 i forbindelse med utskifting av minirensanlegget.

Ny stikkledning til vennet ble lagt om og byttet i 2025.

Vannet kommer fra Gimilvann i Nannestad.

Nytt minirensanlegg ble installert i 2020.

Beskrivelse av eiendommen

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

[Gå til side](#)

Det er ikke utført noen radonmåling og boligen har heller ingen radonsperre.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Det foreligger tegninger men de stemmer ikke med dagens bruk, det foreligger heller ingen dokumentasjon på evt bruksendringer.

Endringer gjort i 1.Etasje er:

Opprinnelig tegning viser et soverom i 1etg men det er gjort om til stue.

Det er på tegning vist trapp ned til kjeller, denne er ikke åpnet opp og montert.

Endringer gjort på loft:

Opprinnelig tegning viser kun et åpent loft med ingen rominndeling men det er gjort om til 2 stk soverom, det er i tillegg laget boder/skap langs knevegger.

Kjeller:

På tegning er det vist et bad, dette er i dag brukt som teknisk rom.

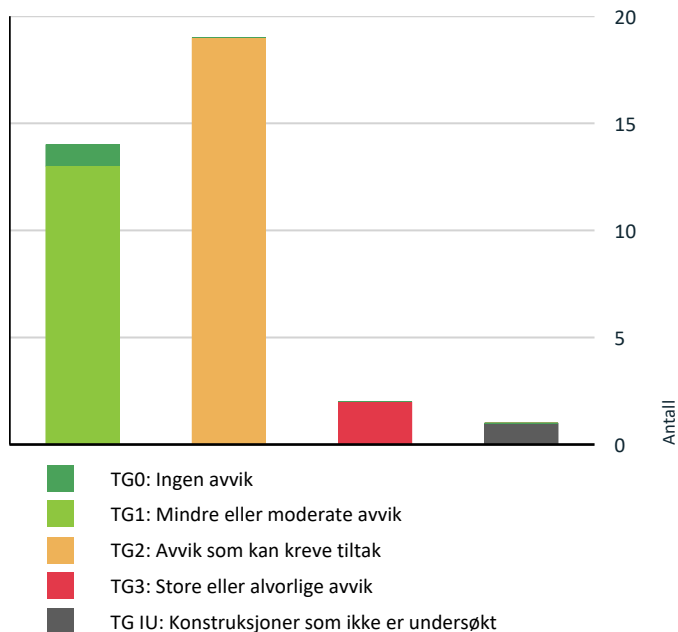
Ved endret bruk av bolig uten nødvendig godkjenning etter Plan- og bygningsloven foreligger et ulovlig forhold.

Dette kan medføre pålegg fra kommunen om retting eller tilbakeføring, samt risiko for gebyrer og tvangsmulkt. Forholdet kan også påvirke boligens verdi og omsettelighet, og må opplyses ved salg. Eventuell legalisering i ettertid er søknadspliktig og ikke garantert godkjent.

Det anbefales at det gjøres nærmere undersøkelser.

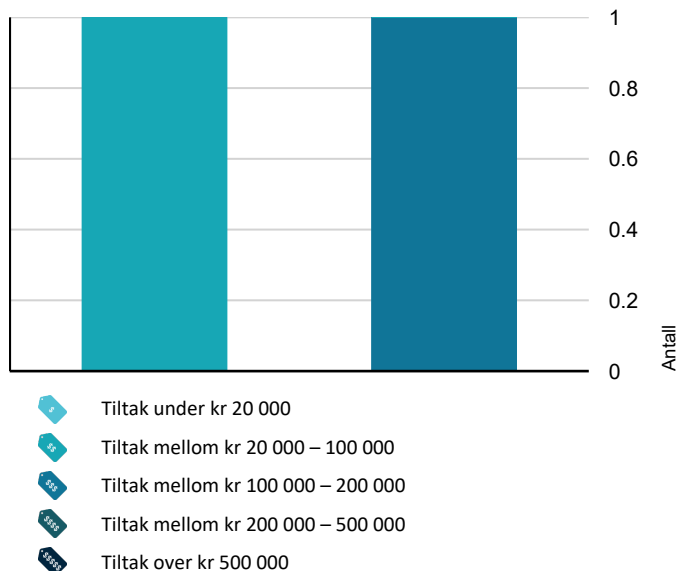
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten/befaringen er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Hjemmel er kontrollert utfra "Norges Eiendommer".

Det elektriske anlegget og røropplegget er ikke inngående vurdert, eventuelt kun beskrevet.

Det er ikke foretatt inngående vurdering av el-anlegg fordi dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde. Eier av bolig har selv ansvar for el-anlegg og bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.

Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det i rapporten er foretatt antakelser, er dette fordi angjeldende forhold ikke har latt seg bringe på det rene. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.

Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Arealer er målt med håndholdt lasermåler i henhold til de til enhver tids gjeldende måleregler (NS3940) og ifølge gjeldende måleregler (NS3940) er følgende medregnet: "Frittliggende rør, montasjekanaler, peiser og piper".

I sammenfattet beskrivelse og under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er foretatt og eventuelle svakheter som er registrert.

Det er ingen forutsetning at rom som er medtatt i BRA-i oppfyller krav i byggeforskrifter til varig opphold. I hovedsak er det dagens bruk av rommene på befaringstidspunktet som bestemmer betegnelsen, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. I mange tilfeller må takstmannen la sitt skjønn overstyre hovedregelen. Dette betyr at rommene kan defineres som BRA selv om de er i strid med byggeforskriftene.

Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

Ved evt. åpning av konstruksjoner kan feil og mangler avdekkes også utover det som er omtalt i rapporten.

Det gjøres oppmerksom på at dette er en tilstandsrapport på nivå 1, dvs kun en visuell befaring, uten åpning av konstruksjoner.

Merk at dagens krav til isolering og tetthet mv er strengere enn da bygget ble oppført. Tilstandsanalysen er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer.

Sammendrag av boligens tilstand

Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons - eller andelseier.

På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen har skjulte feil eller mangler, offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten.

Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige opplysninger i rapporten er basert på opplysninger gitt av eier/beboer/revirent eller fremlagt dokumentasjon.

NB! Eier/revirent plikter å lese gjennom rapporten for å avdekke evt. feilaktige opplysninger før bruk.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

 **Utvendig > Trapp til kjeller** [Gå til side](#)

 **Våtrom > Kjeller > Bad > Generell** [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

 **Utvendig > Taktekking** [Gå til side](#)

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

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

 **Utvendig > Vinduer** [Gå til side](#)

 **Utvendig > Balkongdører** [Gå til side](#)

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

 **Utvendig > Utvendige trapper** [Gå til side](#)

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

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


 **Innvendig > Rom Under Terreng** [Gå til side](#)

 **Innvendig > Innvendige trapper** [Gå til side](#)

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

 **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** [Gå til side](#)

 **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** [Gå til side](#)

 **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** [Gå til side](#)

 **Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** [Gå til side](#)








 **Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv** [Gå til side](#)

 **Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)

 **Spesialrom > Kjeller > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

-  Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. [Gå til side](#)
-  Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
-  Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
-  Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
-  Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur som krever dette utifra dagens krav.
-  Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
-  Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Tilstandsrapport

ENE BOLIG



Byggeår
1990

Kommentar

Anvendelse
Boligformål

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2026	Modernisering	Nytt elektrisk anlegg i garasjen.
2025	Modernisering	Byttet inngangsdør, montert ny kjøkkenventilator.
2025	Modernisering	Bytte og omlegging av stikkledning for vann.
2022	Modernisering	Montering av varmepumpe.
2021	Modernisering	Montert Elbil lader, byttet sikringskap.
2020	Modernisering	Montert ny garasjeport.
2020	Modernisering	Montert nytt Biovac minirensanlegg.

UTVENDIG

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Boligen har betongtakstein fra byggeårene, den fremstår med en del overflateslitasje grunnet elde.

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Det anbefales å overvåke takets tilstand jevnlig og vurdere utskiftning av takteking og undertak, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

En grundigere undersøkelse av taket bør utføres av fagperson under sikre forhold for å avdekke eventuelle skjulte skader.

Dersom tiltak ikke iverksettes, øker risikoen for lekkasjer og følgeskader på underliggende konstruksjoner.

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Renner, nedløp og beslag av sort utførelse i stål fra byggeårene. Fremstår med normal bruksslitasje.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Det bør vurderes å montere snøfangere for å redusere risikoen for snø- og isras, som kan medføre fare for person- og materielle skader.

Renner, nedløp og beslag bør følges opp jevnlig, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Dette for å unngå lekkasjer og følgeskader på bygningen ved svikt i disse komponentene.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Boligen har bindingsverkskonstruksjon fra byggeårene med utvendig stående kledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Den utvendige kledning har en del tørrsprekker og må i nær fremtid vurderes byttet ut.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det bør vurderes å skifte ut den utvendige kledningen og etablere tilstrekkelig lufting i nedre kant mot grunnmur for å hindre fuktskader og råte i bakenforliggende konstruksjoner. Manglende tiltak kan føre til redusert levetid på kledningen og økt risiko for fuktinntrengning og skader på veggkonstruksjonen.

! TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen er utført som saltak med A-takstoler.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser dersom det oppstår tegn til skade.

Konsekvensen av at takkonstruksjonen er gjenbygget, er at det ikke er mulig å kontrollere oppbygging og utførelse uten inngrep i konstruksjonen. Dette medfører risiko for skjulte feil eller mangler som kan føre til skader over tid uten at dette kan avdekkes ved visuell befarings.

! TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Det er byttet flere vinduer i 1etg rundt 2012, noen med 3-lags glass, ellers er det vinduer fra byggeårene.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Eldre vinduer fremstår med normal aldersslitasje og har redusert funksjon og isolasjonsevne sammenlignet med dagens standard. Det registreres tegn til svekket bruksegenskaper, herunder noe tregghet ved åpning/lukking, slitasje på overflater samt varierende tetthet. Dette må påregnes ut fra vinduenes alder og brukstid. Videre oppgradering eller utskifting bør vurderes for å opprettholde tilfredsstillende komfort og energieffektivitet.

På ettermonterte vinduer i 1etg er det dårlig utført omramming rundt vinduene.

På det ene soverommet er det feil på barnesikring på det ene vinduet.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Det bør utføres justering og vedlikehold av vinduer med svekket funksjon for å sikre tilfredsstillende bruksegenskaper og tetthet. Videre bør det vurderes utskifting av eldre vinduer med redusert isolasjonsevne for å opprettholde komfort og energieffektivitet. Omramming rundt ettermonterte vinduer må utbedres for å sikre fagmessig utførelse og hindre fuktinntrengning. Feil på barnesikring må utbedres umiddelbart for å ivareta sikkerheten. Konsekvensen av manglende tiltak er økt varmetap, redusert komfort, risiko for fuktskader og svekket personsikkerhet.

! TG 1 Dører

Beskrivelse

Boligen har malt ytterdør.

! TG 2 Balkongdører

Beskrivelse

Boligen har malte balkongdører i 1 og 2etg. Dør i 1etg er en tofløyet balkongdør.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

På balkongdør i 1etg mangler det beslag i underkant av døren på yttersiden.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Boligen har en balkong i 2etg med utgang fra soverommet. Denne har impregnerte gulvbord og malt rekkverk. Fra stue i 1etg er utgang til en terrasse bygget opp på søylepunkter. Impregnerte gulvbord og malt rekkverk.

Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har skjevheter.

Det er noe skjevheter i gulvet av ukjent årsak og det er noe oppsprekking og overflateslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Skjevheter i gulvet bør undersøkes nærmere for å avdekke årsak og eventuelt behov for utbedring, for å unngå ytterligere deformasjon eller skade på konstruksjonen.

Oppsprekking og overflateslitasje bør utbedres for å hindre fuktoptak og forringelse av materialene, noe som kan redusere levetiden og sikkerheten til balkong og terrasse.

! TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Det er trapp ved inngangspartiet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler rekkverk på trappen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør monteres rekkverk på trappen for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for fallulykker, spesielt for barn, eldre og personer med nedsatt mobilitet.

! TG 3 Trapp til kjeller

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Ned til utvendig kjellerinngang er det en støpt/murt trapp med tretrinn.

Veggene er av leca og gulvet er støpt med betong.

Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har omfattende skjevheter.

Murte vegger rundt trappenedgangen har omfattende sprekker i muren og en del skjevheter.

Konsekvens/tiltak

- De påviste skader må utbedres.

Det bør gjennomføres utbedring av murte vegger rundt trappenedgangen for å rette opp omfattende sprekker og skjevheter. Konsekvensen av å ikke utbedre dette er økt risiko for ytterligere skader på konstruksjonen, redusert sikkerhet og mulig inntrenging av vann i kjellerområdet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Kjellertrapp

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

1. Etasje har laminatgulver, smartpanelplater på veggene og tak ess plater i himlingen.
2. Etasje er det laminatgulver, smartpanelplater og tapetserte vegger, himlingen har tak ess plater.

I kjelleren er det betonggulver og laminatgulver. Malt trepanel og murvegger.

Himlingen er av malt lecaplank.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler noe finnish arbeid med listing og avslutninger på golv.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør utføres nødvendig finisharbeid med listing og avslutninger på golv for å sikre et tilfredsstillende resultat og hindre unødvendig slitasje eller skade på golv og tilstøtende konstruksjoner. Manglende ferdigstillelse kan medføre økt risiko for fuktinntrengning, støvansamling og redusert estetisk verdi.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasje skille er av lecastaver fra byggeårene.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har elementpipe med vedovn i stue i 1 etasjen og i kjelleren. Sotluke er plassert i kjelleren.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Det bør monteres ildfast plate på gulvet under sotluke/feieluke for å redusere risikoen for brann ved eventuell glød eller aske som faller ut under feiing. Manglende ildfast plate kan medføre økt fare for antennelse av brennbart materiale i gulvet.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Kjelleren har laminatgulver på alle rom foruten teknisk rom og bad. Det er belegg på gulvet i entreen.

Det er varmekabler i entreen men disse er ikke funksjonstestet.

Veggen består av delvis påforede vegger og murvegger.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er avvik:

Laminat gulver har en del slitasje og gulvet er stedvis mykt å gå på.

Årsaken til dette er ukjent.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Laminatgulvet bør fjernes og årsaken til mykheten undersøkes nærmere for å avdekke eventuelle fuktskader eller råte.

Tiltak bør iverksettes for å utbedre eventuelle skader og hindre videre fuktinntrenging, da dette kan føre til sopp, mugg og forringelse av konstruksjonen.



TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Det er malt tretrapp fra 1etg til 2etg.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler rekkverk på nedre del av trappen samt håndløpere, og åpning mellom trinnene er mer enn 10cm.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør monteres rekkverk på nedre del av trappen samt håndløpere, og åpningene mellom trinnene bør reduseres til maks 10 cm.

Manglende rekkverk og store åpninger medfører økt risiko for fallulykker, spesielt for barn.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Boligen har fabrikkmalte fyllingsdører.

TG 1 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Det er tegnet inn trapp ned til kjelleren fra 1etg men den er ikke montert.

Utvekslingen er gjort i bjelkelaget som er synlig fra kjelleren.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Bad/vaskerom fra 2005 i følge forrige egenerklæringsskjema. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførte arbeider.

Endret bruk av et eldre våtrom, som et bad, kan føre til skader over tid på grunn av endrede belastningsmønstre og slitasje.

Eldre baderom er ofte bygget med materialer og metoder som ikke er like holdbare eller tilpasset dagens bruk, som hyppigere dusjing og økt vannforbruk.

Dette kan føre til fuktproblemer, råteskader og lekkasjer, spesielt i gjennomføringer, rundt sluk og i konstruksjoner som ikke er tilstrekkelig beskyttet mot fukt.

Årstall: 2005 Kilde: Eier

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Rommet har flislagte vegger og tak ess plater i himlingen.

Årstall: 2005 Kilde: Eier

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Rommet har flislagt gulv med varmekabler.

Vurdering av avvik:

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

Det er bom i flere av gulvflisene.

Konsekvens/tiltak

- Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

Det anbefales å utbedre fliser med bom for å forhindre at flisene løsner eller sprekker over tid, noe som kan føre til ytterligere skader på gulvet og eventuelt underliggende konstruksjon.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Rommet har plastsluk fra byggeårene og med en smøremembran av ukjent utførelse.

Se mer beskrivelse i egenerklæringen.

Årstall: 2005 Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Det bør innhentes dokumentasjon på utført membran og tettesjikt.

Konsekvensen av manglende dokumentasjon og alder på membranløsningen er økt risiko for at membranen er mangelfull eller har redusert funksjon, noe som kan føre til lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.



Sluk bad

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har elektrisk styrt vifte.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

KJELLER > BAD

TC 3 Generell

Beskrivelse

I kjeller er det et rom med sluk som er tiltenkt som bad med innredning med nedfelt servant, speil med lys og dusj muligheter. Rommet har kun betonggulv som er malt med noe som kan se ut som epoxymaling, veggene er av malt mur. Det opplegg av avtrekksvifte men den virket ikke på befaringsdagen. Sluket i gulvet er av plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Det bør etableres godkjent våtromsløsning med tett membran og fungerende ventilasjon for å sikre at rommet tåler fuktbelastning. Manglende membran og utilstrekkelig ventilasjon medfører økt risiko for fuktskader, muggdannelse og skader på bygningskonstruksjonen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Tiltenkt bad i kjeller

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TC 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Nyere kjøkkeninnredning med profilerte fronter, laminat benkeplate. Det er montert egnede kjøkkenplater på vegg mellom over og underskap.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er manglende komplettering av topplist på innredningen. Det er ikke montert Vannstoppløsning eller komfyrvakt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør monteres topplist for å sikre en komplett og funksjonell kjøkkeninnredning.

Vannstoppløsning og komfyrvakt bør installeres for å redusere risikoen for vannskader og brann, samt for å oppfylle gjeldende sikkerhetskrav.

1. ETASJE > KJØKKEN

TC 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er montert kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

KJELLER > TOALETTRUM

TC 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

I kjelleren er det et toalett rom, med gulvstående toalett og veggmontert servant. Rommet har laminatgulver og malte veggflater.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved døren.
- Det er avvik:

Rommet har montert avtrekk men denne virket ikke på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Andre tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrommet, for eksempel ved å montere en luftespalte eller ventil ved døren.

Manglende tilluftsventilering kan føre til redusert luftutskifting og dårligere innelima, samt økt risiko for fuktskader og luktproblemer. Avtrekksvifte må sjekkes og evt byttes, manglende avtrekk kan gi redusert luftutskifting og dårligere innelima.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TC 2 Vannledninger

Beskrivelse

Boligen har vannledninger av kobber rør med plastkappe.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Det anbefales å vurdere utskifting av vannledningene, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, øker risikoen for lekkasjer og påfølgende skader på bygningens konstruksjoner.

Tilstandsrapport

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Boligen har avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Det anbefales å planlegge utskiftning av avløpsrør, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvensen av å ikke gjøre tiltak er økt risiko for lekkasjer og skader på omkringliggende konstruksjoner ved eventuell rørsvikt.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon via luftespalter i vinduene og veggventiler.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Det ble montert varmepumpe i 2022 i stue i 1etg.

Årstill: 2022 Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Bereder er plassert i teknisk rom i kjeller.

Årstill: 2011 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Bereder er fra før gjeldene forskrift ifht el-tilkobling, det anbefales allikevel at dette oppgraderes.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift for å unngå risiko for varmegang og brann.

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

El skapet er plassert i entreen.
Skap med automatsikringer.

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)?
Ja

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja

Eksisterer det samsvarerklæring?

Ja

Samsvarerklæringene som foreligger gjelder arbeider på minireseanlegget og feilsøking med reparasjon. Elektriske arbeider utført i garasje samt utvendig belysning.

Inntak og sikringskap

3. 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

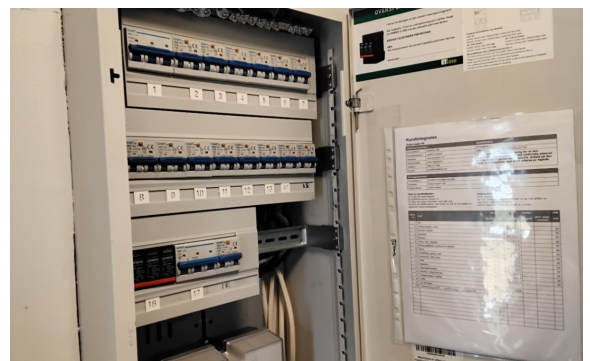
Generell kommentar

Samsvarerklæring er en garanti på at den elektriske installasjonen er gjort riktig i henhold til regelverket. Vær klar over risikoen og kostnadene mangelfull samsvarerklæring kan ha, da man ikke kan konstantere om det resterende elektriske ledningsnett er utført av sertifisert personell.

Derfor anbefales det en utvidet el-kontroll utført av en registrert elektroinstallasjons-virksomhet.

EL-kontroll er en grundigere og omfattende kontroll av EL-anlegg enn kun tilsyn.

Det påpekes at dette kun er en anbefaling da takstmann ikke har kompetanse eller lov til å utføre full vurdering av det elektriske anlegget.



El skap

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er ikke foretatt noen geotekniske undersøkelser og det er dermed begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet.

TC 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det er synlig fuktsikring på mur og det er drenert rundt huset.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er avvik:

Det manglende toppliste på grunnmurspapp enkelte steder.
Det er også påvist noe saltutslag på muren i teknisk rom i kjelleren.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

Det bør monteres toppliste på grunnmurspapp der dette mangler for å hindre vanninntrengning mellom grunnmur og grunnmursplast.

Saltutslag på muren i teknisk rom bør følges opp, da dette kan indikere fuktproblemer som over tid kan føre til skader på konstruksjonen.

TC 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren er av lecablokker, fundamenteringen er ukjent.

TC 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Terrengforholdet er relativt flatt.

TC 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Avløpsrør ble byttet i 2020 i forbindelse med utskifting av minirensanlegget.
Ny stikkledning til vennen ble lagt om og byttet i 2025.
Vannet kommer fra Gimilvann i Nannestad.

TC 1 Septiktank

Beskrivelse

Nytt minirensanlegg ble installert i 2020.

Årstall: 2020 Kilde: Egenerklæring

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

! Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Det er ikke utført noen radonmåling og boligen har heller ingen radonsperre.

Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
- Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.

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

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, 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.

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Loft	40			40	3
1.Etasje	64			64	56
Kjeller	61			61	
SUM	165				59
SUM BRA	165				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Gang, soverom, soverom 2		
1.Etasje	Entré, gang, stue, kjøkken, bad/vaskerom		
Kjeller		Entré, teknisk rom, bad, toalettrom, stue, soverom	

Kommentar

På loftet er det skråtak som gjør at ikke hele loftet er målverdig.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger tegninger men de stemmer ikke med dagens bruk, det foreligger heller ingen dokumentasjon på evt bruksendringer.

Endringer gjort i 1.Etasje er:

Opprinnelig tegning viser et soverom i 1etg men det er gjort om til stue.

Det er på tegning vist trapp ned til kjeller, denne er ikke åpnet opp og montert.

Endringer gjort på loft:

Opprinnelig tegning viser kun et åpent loft med ingen rominndeling men det er gjort om til 2 stk soverom, det er i tillegg laget boder/skap langs knevegger.

Kjeller:

På tegning er det vist et bad, dette er i dag brukt som teknisk rom.

Ved endret bruk av bolig uten nødvendig godkjenning etter Plan- og bygningsloven foreligger et ulovlig forhold.

Dette kan medføre pålegg fra kommunen om retting eller tilbakeføring, samt risiko for gebyrer og tvangsmulkt.

Forholdet kan også påvirke boligens verdi og omsettelighet, og må opplyses ved salg. Eventuell legalisering i ettertid er søknadspliktig og ikke garantert godkjent.

Det anbefales at det gjøres nærmere undersøkelser.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Det har blitt utført håndtverkstjenester de siste 5 årene, se under tilbygg/modernisering.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		42		42	
SUM		42			
SUM BRA	42				

Romfordeling

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.4.2026	Roar Jødahl	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3238 NANNESTAD	74	31		0	671.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Holtervegen 50

Hjemmelshaver

Gusdal Fredrik Frantsen

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen er beliggende i et rolig og landlig område i Holter. Området består hovedsaklig av spredt boligbebyggelse og gårdsbruk. Korte avstander til dagligvarebutikker, skole, barnehage samt skog og mark for friluftaktiviteter.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet privat vannforsyning fra Gimilvann.

Tilknytning avløp

Eiendommen har nylig fått nytt minirensanlegg.

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til LNF-område i kommuneplanen (landbruk, natur, fritid).

Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt.

Tinglyste/andre forhold

Ikke kjent.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

2003

Kommentar

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	15.04.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	20.04.2026		Gjennomgått		Nei

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.