

Tilstandsrapport

 Tomannsbolig

 Blåtoppveien 62, 1481 HAGAN

 NITTEDAL kommune

 gnr. 8, bnr. 242

Sum areal alle bygg: BRA: 170 m² BRA-i: 131 m²



Befaringsdato: 27.01.2026

Rapportdato: 20.02.2026

Oppdragsnr.: 11337-1651

Referansenummer: HV2285

Autorisert foretak: Verdico AS

Sertifisert Takstingeniør: Kenneth Gulbrandsen

Vår ref: Kenneth
Gulbrandsen



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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

VERDICO AS

Verdico AS er et fagmiljø bestående av erfarne takstingeniører med bred og dokumentert kompetanse innen tilstandsrapportering, byggt teknisk rådgivning og øvrig takseringsvirksomhet. Våre takstingeniører har lang fartstid i bransjen og samarbeider strukturert for å sikre høy faglig kvalitet, metodisk presisjon og effektiv gjennomføring av oppdrag.

Gjennom standardiserte rutiner, systematisk erfaringsutveksling og kontinuerlig faglig utvikling, leverer Verdico AS tjenester som oppfyller gjeldende krav fra myndigheter og eiendomsmarkedet.

Selskapet er tilknyttet Norsk Takst, og benytter kvalitetssikrede verktøy, forsikringsordninger samt systemer for etter- og videreutdanning.



Rapportansvarlig

Kenneth Gulbrandsen

Uavhengig Takstingeniør

kenneth@verdico.no

913 07 281



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



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

Bygningen har redusert tilstand og restlevetid på de enkelte bygningsdeler ut fra en alder på ca 28 år.

Bygningens alder tilsier at det ved oppussing og eventuell ombygging vil kunne avdekkes forhold som ikke var mulig å oppdage ved visuell kontroll eller ved kontroll med enkle målinger.

Standarden er alminnelig bra, men boligen har behov for noe vedlikehold og oppgraderinger.

Noe generell overflateoppussing må påregnes.

Les ellers under de respektive bygningsdeler angående tilstandsvurderinger og gitte tilstandsgrader.

Tomannsbolig - Byggeår: 1998

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med betongstein.

Nedløpsrør og takrenne av metall i lakkert utførelse.

Beslag av metall.

Bunnbeslag på pipe.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Det registreres at det ikke er ikke brukt tradisjonell musesperre men brukt liggende smalere lekt (lusing) som løsning for å ivareta musesperre og lufting.

Det er ikke mulig å utføre fullstendig visuell kontroll i nedkant av kledningen rundt hele bygningen på grunn av at deler av kledning ligger svært nær terrassegulv. Dette begrenser befaringen av bygningsdelen.

Saltak i trekonstruksjoner, takopplett på en side.

Kneloft er besiktiget fra luke, det var mye lagring i kneloft som gjorde befaringen av kneloft begrenset.

Vindskier av malt bord, toppbord er ikke synlig pga snødekte flater så dette er ikke vurdert.

2-lags vinduer i rammer av tre fra byggeår.

Bygningen har malt ytterdør med 2 lags glass og malt terrassedør i tre med 2 lags glass fra byggeår.

Panelt dør til sportsbod.

Treterasse/treplattung på ca 35 m2 med utgang fra stue med rillet gulvbord gulvbord og panelt levegg.

Ved inngangsparti er det en treplattung på ca 9 m2 med rillet gulvbord.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Overflater på gulv består av parkett, malt parkett, laminat og keramiske fliser.

Overflater på vegger består av malte flater, tapet og malt panel.

Gulvspon på bod i loftetasje.

Overflater på innvendig tak består av malte plater, panel og himlingsplater.

Det ble lagt nye takplater i stue i 2023.

I sportsbod er det støpt gulv og åpent bindingsverk.

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Støpt gulv mot grunn i 1 etasje.

Det er brukt laser måler for å måle ujevnheter i enkelte rom.

Det gjøres oppmerksom på at dette er stikkprøvemåling og at ikke alle overflater nødvendigvis er undersøkt.

Det observeres ca 10 mm høydeforskjell i stue målt gjennom hele rommet.

Det observeres ca 6 mm høydeforskjell på kjøkken målt gjennom hele rommet

På soverom i 2 etasje registreres det ca 8 mm og ca 5 mm høydeforskjell målt gjennom hele rommet.

Det måles ca 6 mm høydeforskjell i loftetasje målt gjennom hele rommet.

Boligen har elementpipe/etasjepipe fra byggeår påkoblet peisovn fra ca 2017 i stue.

Sotluke er ikke inispisert da det er et fastmontert møbel foran denne på befaringsdagen.

Tretrapp med malte vanger, rekkverk av stående spiler.

Trapp fremstår med normal brukslitasje sett ut fra alder.

Innvendige formpressede speildører.

Skyvedørsgarderobe med speildører i entre.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.

Våtrommet er fra 2017.

Det er fremlagt sjekklister, beskrivelse av utført arbeid og opplysninger om membran fra foretak som pusset opp våtrommet i 2017.

Keramiske fliser på gulv og vegg.

Malt himling.

Innredning med nedfelt servant med overhengende speilskap, vegghengt toalett, badekar med blandebatteri på vegg og innfellbare dusjdører med blandebatteri på vegg i tillegg til opplegg for vaskemaskin.

Våtrommet er ventilert med elektrisk styrt vifte med tilluftsplate under dør.

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.

Hulltaking ble foretatt på soverom i tilstøtende vegg mot badekar.

Det ble ikke foretatt hulltaking bak dusjonen da denne grenser mot yttervegg og mot naboenhet.

Normalt sett bankes det pigger inn i bunnsvillen for å måle fuktighet, men det var stålsviller i dette badet og en slik måling er umulig.

Det ble derfor heller målt etter fukt i veggplater mot bad i det samme hullet.

Det ble i tillegg utført fuktsøk med fuktindikator type Protimeter MMS3 uten å finne forhøyede verdier på våtrom og tiliggende konstruksjoner uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Norema kjøkkeninnredning med glatte fronter.

Benkeplate og oppvaskkum av kompositt med ett greps blandebatteri.

Integrert koketopp, stekeovn, microovn, oppvaskmaskin, kjøleskap og fryseskap.

Quooker i kjøkkenskap til kokende vann i spring.

Downlights under overskap.

Kjøkkeninnredningen er montert på egeninnsats.

Det er integrert avtrekk i koketopp med utkast på vegg.

SPECIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med keramiske fliser på gulv og malte plater på vegg.

Panel i tak.

Gulvstående toalett og enkel servant.

Beskrivelse av eiendommen

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).

Fordeleskap er plassert på bad.

Stoppekran er plassert i kjøkkenbenk.

Det er avløpsrør av pvc

Boligen har elektrisk avtrekksvifte på bad og ventilator på kjøkken.

Ventilasjon via spalte i vinduer.

Boligen har sentralstøvsuger, sentral er plassert i sportsbod.

Sentralstøvsuger er ikke funksjonstestet.

Det er installert luft til luft varmepumpe.

Varmtvannstanken er på ca 300 liter og er plassert på

bad/vaskerom.

Varmtvannsbereder er ikke direkte synlig da denne står bak vaskemaskin og tørketrommel under befaringen så denne er kun vurdert utfra alder.

Varmefolie i kjøkken og stue.

Varmekabler på bad, entre og toalettrom.

Varmer i gulv er ikke funksjonstestet.

Sokkelstøvsuger montert på kjøkken.

Sokkelstøvsuger er ikke funksjonstestet.

Downlights i loftstue.

El-skap med automatsikringer og skjult anlegg.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ikke gjennomført en tilstandsvurdering av byggegrunnen.

Dette innebærer at eventuelle grunnforhold, som kan ha betydning for stabilitet og bæreevne, ikke er kartlagt.

Drenerende masser i byggegrop og overvann som håndteres lokalt. Da dette er støpt plate på mark og kjellerløse konstruksjoner blir det som regel ikke lagt drenerør. Det er viktig å merke seg at det er kun ved å grave opp rundt grunnmur at dreneringens plassering og funksjon kan bekreftes.

Bygningen har antatt ringmur i lettklinkerblokker eller støpt ringmur.

Fundamentert med støpte såler/såleblokk.

Det var snødekte flater på befaringsdagen slik at ringmur var ikke synlig på befaringsdagen.

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

[Gå til side](#)

Det er avdekket diverse mangler knyttet til helse, miljø og sikkerhet som fremgår under punktet helse miljø og sikkerhet under konstruksjoner.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Tomannsbolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

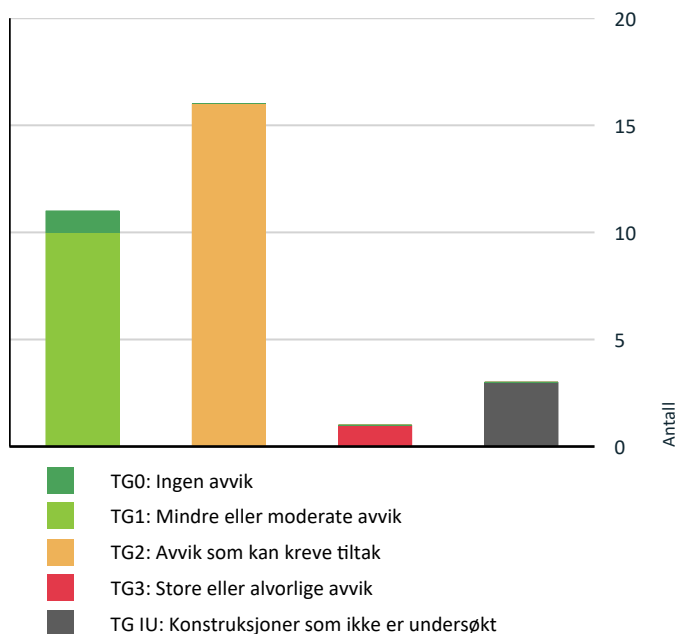
Loftsetasje er ikke omsøkt hos kommunale myndigheter og er derfor registrert som tilleggsdel. (Uisolert loft)

Ytterligere undersøkelser rundt dette forholdet anbefales.

Deler av loftsetasje brukes i dag som loftstue.

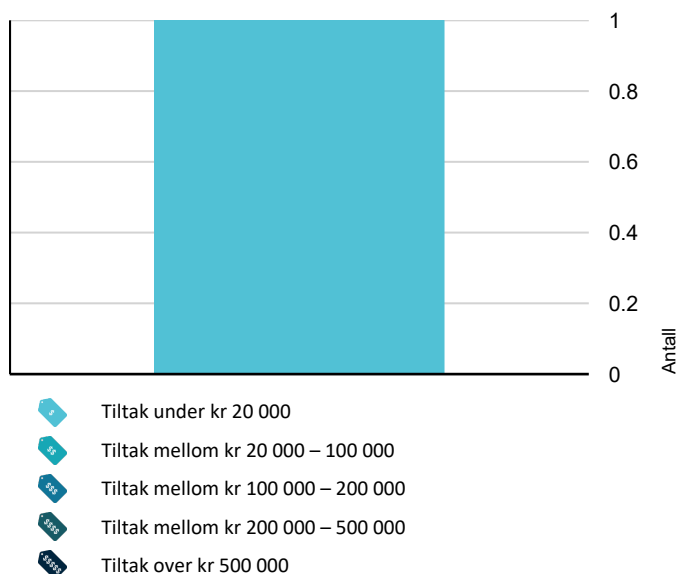
Sammendrag av boligens tilstand

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

Takstopppdraget er gitt i forbindelse med vurdering av eiendommens tilstand i forbindelse med salg på det åpne eiendomsmarkedet.

Tilstandsrapporten er basert på visuell inspeksjon og enkle målinger, bortsett fra eventuelle hulltakinger som i så tilfelle er nevnt i rapporten.

Rapporten tar ikke hensyn til skjulte feil eller mangler som ikke var synlige under inspeksjonen.

Videre beskriver rapporten kun tilstanden til bygningsdeler og installasjoner på inspeksjonstidspunktet,

og det er ikke gitt noen garanti for at disse vil fortsette å fungere optimalt etter rapporten er utarbeidet.

Tilstandsrapporten inkluderer kun boligens bygningsdeler og installasjoner, og tar ikke hensyn til tilstanden til grunn og infrastruktur på eiendommen,

slik som grunnforhold og utvendige stikkledninger til vann og avløp.

Rapporten gir ikke en fullstendig oversikt over alle feil og mangler ved boligen, men gir en vurdering av tilstanden til rapportens beskrevne bygningsdeler og installasjoner.

Det er under befaring ikke flyttet på møbler og annet inventar, det er heller ikke flyttet på ting utvendig, dette er kun gjort om det har med tilkomst til sluk,

luke i gulv eller lignende å gjøre, dette kan medføre at det kan være eventuelle skader eller mangler som ikke er blitt observert under befaringen.

Takstingeniøren er videre ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på tilstanden enn det som er nevnt i dokumentet.

Videre tar takstingeniøren forbehold om skjulte feil og mangler og forutsetter at byggene er godkjent slik som de fremstod under befaringen.

Overflateavvik er ikke kontrollert av undertegnede i forhold til toleransekrav av skjevheter i vegger, himlinger osv.

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Bygg, bygningsdeler eller rom som ikke er nevnt i forskriften, er ikke tilstandsvurdert.

Tilleggsbygg som garasje og uthus/anneks er ikke tilstandsvurdert, men en enkel beskrivelse er gitt.

Forutsetninger og ansvarsbegrensninger

Rapporten er utarbeidet av bygningssakkyndig tilknyttet Verdico AS og er basert på Forskrift til avhendingslova og Norsk Standard NS 3600:2018. Rapporten følger struktur, metode og begrepsbruk i NS 3600, samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og vurdering av teknisk tilstand ved omsetning av bolig.

Rapporten er utarbeidet for bruk ved eiendomsoverdragelse og/eller finansiering, og gjelder kun for dette formålet og denne eiendommen. Rapporten må ikke benyttes til andre formål uten skriftlig samtykke fra takstingeniøren.

Metode og undersøkelsesnivå

Rapporten bygger på undersøkelsesnivå 1, som innebærer visuell observasjon av tilgjengelige flater uten destruktive inngrep. Unntak fra dette fremgår der det er foretatt hulltaking eller annen utvidet undersøkelse. Det tas forbehold om skjulte feil og skader, og forhold som ikke var synlige eller tilgjengelige

Sammendrag av boligens tilstand

ved befarung.

Tilstandsgrader er tildelt i henhold til NS 3600, og kostnadsanslag for TG2 og TG3 er basert på sjablongmessige vurderinger. Anslagene er ikke pristilbud og kan avvike fra faktiske kostnader.

Ansvarsbegrensning:

Takstingeniørens og Verdico AS sitt profesjonsansvar er:

- Tidsmessig begrenset til tre år fra rapportens datering, med mindre annet følger av ufravikelig lov.

- Beløpsmessig begrenset til det laveste av kr. 500.000 eller det som til enhver tid er dekket av ansvarsforsikringen.

Begrenset til dokumenterbare feil som skyldes grov uaktsomhet fra bygningssakkyndig.

Ansvar omfatter ikke:

- Avvik mellom sjablongmessige anslag og faktiske kostnader

- Forhold som oppstår etter befarung

- Skjulte forhold som ikke var tilgjengelige ved befarung

- Manglende tilrettelegging eller informasjon fra eier

Bruk av rapport og tredjepartsansvar:

Rapporten er utarbeidet for oppdragsgiver. Tredjeparts bruk, herunder kjøper eller finansinstitusjon, skjer for vedkommendes egen risiko. Krav kan ikke rettes mot takstingeniør eller Verdico AS med mindre det foreligger grov uaktsomhet og kravet er hjemlet i ufravikelig rett.

Rapporten er ikke en garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller skader, og er ikke å anse som en fullstendig teknisk tilstandsanalyse utover kravene i forskrift og NS 3600.

© [Verdico] 2026-

Materialet er vernet etter åndsverkloven.

Kopiering og tilgjengeliggjøring er ikke tillatt uten samtykke fra rettighetshaverne, avtale med Kopinor (www.kopinor.no) eller annen forvaltningsorganisasjon, eller hjemmel i lov.

Forbudet gjelder også trening av, og annen bruk av materialet i, kunstig intelligens, og innebærer et u

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! **Spesialrom > 1 Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

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

! **Tomteforhold > Terrengforhold** [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! **Utvendig > Takteking** [Gå til side](#)

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

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

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

! **Utvendig > Dører** [Gå til side](#)

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

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

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

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

! **Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner** [Gå til side](#)

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

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

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

! **Våtrom > 2 Etasje > Bad > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)

! **Våtrom > 2 Etasje > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)

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

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

! Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper. [Gå til side](#)

! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
1998

Kommentar
Byggeår er hentet fra eiendomsverdi

Standard

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

Vedlikehold

Boligen fremstår som normalt vedlikeholdt med normal bruksslitasje over tid.
Overflater følger en forventet standard for alderen.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med betongstein.

Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Taket var snødekket på befaringstidspunktet. Som følge av dette har det ikke vært mulig å foreta visuell kontroll av taktekkingen. Vurderingen er derfor kun gjort utfra alder og materiale.

Forhold som slitasje, skader, sprekker, forskyvninger, tetthet rundt gjennomføringer og beslag kan ikke vurderes når taket er snødekket. Det kan derfor ikke utelukkes at det foreligger avvik eller skader som ikke er avdekket ved befaringen.

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

Ytterligere undersøkelser anbefales når taket er fritt for snø, for å kunne gjøre en fullverdig vurdering av taktekkingens og undertakets tilstand.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- 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.
- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Taktekking og undertak har brukt opp halvparten av sin forventede levetid. Selv om det ikke nødvendigvis er registrert aktive lekkasjer på befaringstidspunktet, innebærer alder og naturlig slitasje økt risiko for svikt i materialene.

Når takets komponenter nærmer seg slutten av sin levetid, øker sannsynligheten for redusert tetthet, spesielt ved gjennomføringer, skjøter, overganger og detaljer som beslag og renner. Små skader eller svakheter kan utvikle seg raskere enn på et nyere tak, og kan føre til fuktinntrengning i undertak og takkonstruksjon.

Eventuelle lekkasjer kan medføre følgeskader i form av fuktskader, råte i treverk, svekket isolasjonsevne og i verste fall skader på innvendige overflater.

Konsekvens manglende undertak i bod:

Undertak fungerer som et sekundært tettesjikt under taktekkingen, og bidrar til å lede bort fukt og beskytte takkonstruksjonen mot vanninntrengning ved regn, snø og kondens.

Det registreres ikke tegn til at dette har vært et problem i sportsboden men det er viktig å være klar over forholdet.

Nedløp og beslag

Nedløpsrør og takrenne av metall i lakkert utførelse.

Beslag av metall.

Bunnbeslag på pipe.

Beslag, ventilasjonshetter osv bør på et generelt grunnlag ha jevnlig ettersyn.

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.

Selger opplyser at feieplattform er bestilt etter pålegg fra feier.

Som huseier er du ansvarlig for å sikre at snø ikke raser fra taket og skader noen. Den enkleste måten å gjøre dette på er å montere snøfangere. Med riktig monterte snøfangere holdes snøen igjen på taket, og faren for takras reduseres.

Glatt overflate på taket eller bratt takvinkel øker sannsynligheten for takras.

Om du må ha snøfangere på taket er avhengig av hva taket er teknet med og vinkelen på taket. Har du tak med glatt overflate, som takplater eller glatt takstein, må du ha snøfangere uansett.

Har taket ru overflate, som takpapp, shingel eller ru takstein, må du ha snøfanger hvis takvinkelen er 27 grader eller mer.

Det er kun krav til snøfangere på steder hvor folk ferdes under, men det er fornuftig å montere snøfangere på hele taket. Det forhindrer at tung snø på deler av taket gir skjev belastning på takkonstruksjonen.

Det kan også være fornuftig å montere snøfangere på oversiden av takvinduer og andre konstruksjoner som kan skades av store snømengder.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak for snøfangere i nær fremtid.

Konsekvens:

Snøfangere er viktige installasjoner på tak for å forhindre farlige snøskred og isdannelser som kan skade eiendommen og utgjøre en fare for mennesker.

Veggkonstruksjon

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

Det registreres at det ikke er ikke brukt tradisjonell musesperre men brukt liggende smalere lekt (lusing) som løsning for å ivareta musesperre og lufting.

Det er ikke mulig å utføre fullstendig visuell kontroll i nedkant av kledningen rundt hele bygningen på grunn av at deler av kledning ligger svært nær terrassegulv. Dette begrenser befaringen av bygningsdelen.

Vurdering av avvik:

- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

Det registreres stedvis noe bobler/luftlommer i maling på utvendig kledning

Bobler/luftlommer oppstår ofte som følge av at maling ikke har festet seg til underlaget, eller at fuktighet, temperaturendringer og/eller fuktighet i underlaget har påvirket malingen etter påføring. Andre mulige årsaker kan være feil ved forarbeid, påføring av maling på fuktig underlag, eller bruk av maling som ikke er egnet for overflaten.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning.

Tilstandsrapport

Konsekvensene av bobler/luftlommer gir en ujevn overflate og svekket visuell kvalitet. Dersom boblene ikke utbedres, kan malingen løsne ytterligere, noe som kan føre til flassing eller eksponering av underlaget for fukt og slitasje over tid.

Konsekvens:

Panel som ligger helt ned mot terreng/terrasse er mer utsatt for fuktighet fra jord og nedbør. Dette kan føre til at panelen blir fuktig og etter hvert råtner. Det anbefales tiltak som sikrer tilstrekkelig avstand mellom terrasse og trekledning.

Det kan ikke garanteres at det ikke er behov for musesperre selv om det er benyttet lusing. Lusing er ikke en tett eller varig løsning mot skadedyr, og det kan fortsatt forekomme åpninger eller svakheter som gir adgang for mus.

For å sikre seg mot mus så bør man montere musesperre.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak i trekonstruksjoner, takopplett på en side.

Kneloft er besiktiget fra luke, det var mye lagring i kneloft som gjorde befaringen av kneloft begrenset.

Vindskier av malt bord, toppbord er ikke synlig pga snødekte flater så dette er ikke vurdert.

Vurdering av avvik:

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

Det observeres stedvis noe sprekker mellom taklist og takpanel i loftsetasjen.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Risikoen ved manglende muligheter for inspeksjon av takkonstruksjonen kan føre til uventede og uoppdagede skader og/eller uoppdagede feil i eventuell utførelse av isolering osv.

Ved å følge med på takets utside/innside og jevnlig vedlikeholde dette kan man redusere risikoen for uventede skader.

Vinduer

2-lags vinduer i rammer av tre fra byggeår.

Vinduer i en bolig er utsatt for slitasje over tid på grunn av normal bruk. Slitasje kan oppstå på både overflatene på karmene, på selve glassene og på hengslene som holder dem på plass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Vindu på ett soverom opplyses at er vanskelig å åpne/lukke.

Det registreres at det kondenserer på ett vindu i loftsetasje

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.

Det bør gjøres tiltak for bedre ventilering av flere rom.

Konsekvens:

Kondens på vinduer skaper et fuktig miljø som er ideelt for vekst av mugg og muggsopp.

Ved vindu som er vanskelig å åpne/lukke kan det være risiko for slitasje og skade på beslag og karm om problemet ikke utbedres.

Tilstandsrapport



Kondens på et vindu i loftsetasjen.

Dører

Bygningen har malt ytterdør med 2 lags glass og malt terrassedør i tre med 2 lags glass fra byggeår.
Panelt dør til sportsbod.

Ytterdører i en bolig er utsatt for slitasje over tid på grunn av normal bruk. Slitasje kan oppstå på både overflatene på dørene og på hengslene som holder dem på plass.

Vurdering av avvik:

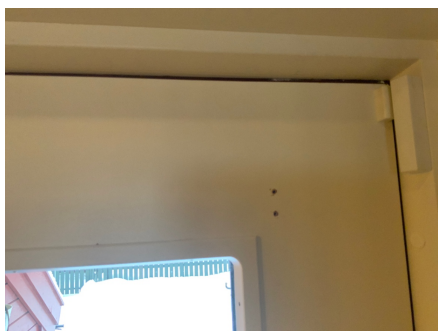
- Det er avvik:

Det er noe hull i dør etter tidligere oppheng av gardin eller lignende.
Dør har en skade i dørblad ned mot terskel.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokal tiltak med reparasjon av skade på dør.
Det er ingen konsekvens bortsett fra estetisk karakter med disse skadene på ytterdør.



Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Treterrasse/treplattung på ca 35 m2 med utgang fra stue med rillet gulvbord gulvbord og panelt levegg.

Ved inngangsparti er det en treplattung på ca 9 m2 med rillet gulvbord.

Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

Terrassene var snødekt på befaringstidspunktet og kunne derfor ikke vurderes i detalj. Etter snøsmelting kan det avdekkes forhold som slitasje på overflater, behov for vedlikehold, lokale skavanker, som fuktpåvirkning eller svekkelser i overganger og tilslutninger. Ny vurdering under snø- og isfrie forhold bør utføres, da dette vil gi et mer fullstendig bilde av tilstanden.

INNVENDIG

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater

Overflater på gulv består av parkett, malt parkett, laminat og keramiske fliser.

Overflater på vegger består av malte flater, tapet og malt panel. Gulvspon på bod i loftsetasje.

Overflater på innvendig tak består av malte plater, panel og himlingsplater.

Det ble lagt nye takplater i stue i 2023.

I sportsbod er det støpt gulv og åpent bindingsverk.

Bruksslitasje på overflater i en bolig er uunngåelig og kan oppstå over tid som følge av normal slitasje og daglig bruk. Overflater som gulv, vegger og tak kan alle bli utsatt for ulike typer slitasje.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er stedvis noe sprekker i overgang tak og veggplater.

Videre observeres det bom i et par fliser i entre.

Det er et hull i gulv etter tidligere ventilasjonsopplegg på et soverom, det er kun lagt i en midlertidig plate på gulv for å dekke over hullet.

Det ble observert et sted i stue hvor list ikke dekker laminat mot vegg.

Videre observeres det noe sprekker i plateskjøter osv.

Det observeres flere sprekker mellom taklist og tak i loftstue.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Omfanget av hva som skal gjøres av oppussing, må vurderes av ny eier.

Noe overflatebehandling bør ved eierskifte påregnes.

Bom i flisgulv oppstår når flisene har dårlig vedheft til underlaget, noe som kan føre til en hul lyd ved banking og risiko for at flisene løsner over tid.



Sprekk mellom list og skråtak i loftsetasje

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Støpt gulv mot grunn i 1 etasje.

Det er brukt laser måler for å måle ujevnheter i enkelte rom.

Det gjøres oppmerksom på at dette er stikkprøvemåling og at ikke alle overflater nødvendigvis er undersøkt.

Det observeres ca 10 mm høydeforskjell i stue målt gjennom hele rommet.

Det observeres ca 6 mm høydeforskjell på kjøkken målt gjennom hele rommet

Tilstandsrapport

På soverom i 2 etasje registreres det ca 8 mm og ca 5 mm høydeforskjell målt gjennom hele rommet.
Det måles ca 6 mm høydeforskjell i loftsetasje målt gjennom hele rommet.

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe/etasjepipe fra byggeår påkoblet peisovn fra ca 2017 i stue.
Sotluke er ikke inspisert da det er et fastmontert møbel foran denne på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

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

Sotluke ligger nærmere vegg enn 300 mm, det bør undersøkes om sotluke har sotlukestein, om ikke bør dette monteres for å kompensere på avstand mot brennbart materiale.

Konsekvens/tiltak

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

Det må gjøres tiltak og utbedringer i forbindelse med brennbart materiale i nærheten av feieluke.

Når treverk er plassert i nærheten av feieluken, øker risikoen for brann ved en eventuelt pipebrann betydelig.
Løsning kan være å montere sotlukestein.

Om det ønskes ytterligere kontroll av pipe og ildsted anbefales det å innhente det lokale feiervesenet for kontroll.



TG 1 Innvendige trapper

Tretrapp med malte vanger, rekkverk av stående spiler.
Trapp fremstår med normal brukslitasje sett ut fra alder.

TG 2 Innvendige dører

Innvendige formpressede speildører.
Innvendige dører synes og kun ha normal bruks og overflateslitasje.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.
Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Dør til hovedsoverom og til bod i loftsetasje klyper i karm.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Når innvendige dører klyper i karm, kan det føre til at døren blir vanskelig å åpne og lukke. Dette kan over tid medføre slitasje på dørblad, karm og hengsler. Vedvarende klyping kan også føre til at døren blir skjev eller hengsler løsner, noe som kan kreve justering eller utskifting av dør/dørkarm.

Tilstandsrapport

Andre innvendige forhold

Skyvedørsgarderobe med speildører i entre.

VÅTROM

2 ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.

Våtrommet er fra 2017.

Det er fremlagt sjekklister, beskrivelse av utført arbeid og opplysninger om membran fra foretak som pusset opp våtrommet i 2017.

Keramiske fliser på gulv og vegg.

Malt himling.

Innredning med nedfelt servant med overhengende speilskap, vegghengt toalett, badekar med blandebatteri på vegg og innfellbare dusjdører med blandebatteri på vegg i tillegg til opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2017

Kilde: Eier

2 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt og har innfelte downlights.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Det er vindu og dør med ikke fuktbestandige materialer i den definerte våtsonen utenfor dusjvegger.

Våtrommet fungerer med denne løsningen da det er gjort tiltak med dusjvegger som skiller vindu fra dusjsonen, ved badekar bør det settes opp en sprutvegg om det skal dusjes i badekaret.

Opplysningen er gitt da man bør være klar over forholdet.



2 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler.

Høydeforskjell fra topp gulv ved terskel til topp sluk i dusj er ca 10 mm, til sluk under badekar er det ca 5 mm.

Rundt sluk under badekar er det stedvis ikke fall til sluk, dvs gulvet er flatt med et svakt motfall mot vegg.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er ikke fall 0,8 m ut fra sluk slik de preaksepterte løsningene i veiledningen til forskriften sier.

Det er fall mot sluk ca 50 cm utfra sluk.

Det er noe fall mot dør målt med digitalt vater, det er ca 5 mm fall mot dør helt bort mot der dusjsonen starter.

Det registreres et bra fall i dusjsonen men rundt badekar registreres det stedvis ikke fall til sluk.

Det observeres videre noe ujevn flislegging på gulv i dusjsonen.

Konsekvens/tiltak

- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.

Fallet til våtrommet er ikke utført i henhold til gjeldende forskriftskrav (TEK10) som var gjeldene ved byggingen av våtrommet, men ved befarings fremstår det som funksjonelt i brukssituasjonen. Manglende forskriftsmessig fall kan over tid føre til at vann ikke ledes optimalt mot sluk, men per i dag oppleves det ikke problemer med vannansamling i følge selger.

Ny eier må selv vurdere å utbedre avvik av fall.

Et riktig fall mot sluk er avgjørende for å sikre effektiv avrenning av vann i våtrom og andre områder med gulvsluk, som bad og vaskerom.

Fall mot sluk refererer til gulvets helning.

Konsekvens:

Uten tilstrekkelig fall kan vann samle seg på gulvet, noe som skaper en uønsket våt sone.

Stillestående vann kan sive inn i fuger, under membranen eller til tilstøtende konstruksjoner, noe som over tid fører til fuktskader, råte og muggvekst.

Utbedring av feil fall krever ofte omfattende arbeid, inkludert fjerning av eksisterende gulvbelegg, ny støping/sparkling og påføring av membran.

2 ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og banemembran med ukjent utførelse

Badet er utført med plastsluk. Membranen er kun synlig i slukområdet, da membranen/tettesjiktet ligger bak flisene.

Dette gir begrensede muligheter for visuell kontroll av membranens utførelse og tilstand utover tilslutningen i sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

Det er synlig at banemembran er klemmt i klemring i sluk men det er vanskelig å verifisere om den er klemmt tilstrekkelig rundt hele klemringen.

Det er observert at tettemansjett rundt avløpsrør i servantskap mangler. Tettemansjett er med på å hindre lekkasjer mellom rørgjennomføringer og underliggende konstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvensen er at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen bak overflatematerialet. Vann kan trenge inn gjennom utette rørgjennomføringer og forårsake fuktskader ved fukttilførsel gjennom enten bruksvann eller lekkasjevann.

Manglende tettemansjett eller feil utført tettemansjett kan medføre at vann fra lekkasje eller kondens trenger inn i konstruksjon.

Tilstandsrapport



Sluk i dusjsonen.



Sluk under badekar



Det er ikke tettesjikt rundt avløpsrør under servant.

2 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

2 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Våtrommet er ventilert med elektrisk styrt vifte med tilluftsplate under dør.

2 ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.

Hulltaking ble foretatt på soverom i tilstøtende vegg mot badekar. Det ble ikke foretatt hulltaking bak dusjsonen da denne grenser mot yttervegg og mot naboenhet.

Normalt sett bankes det pigger inn i bunnsvillen for å måle fuktighet, men det var stålsviller i dette badet og en slik måling er umulig.

Det ble derfor heller målt etter fukt i veggplater mot bad i det samme hullet.

Det ble i tillegg utført fuktsøk med fuktindikator type Protimeter MMS3 uten å finne forhøyede verdier på våtrom og tilliggende konstruksjoner uten å påvise unormale forhold.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Norema kjøkkeninnredning med glatte fronter.
Benkeplate og oppvaskkum av kompositt med ett greps blandebatteri.
Integrert koketopp, stekeovn, microovn, oppvaskmaskin, kjøleskap og fryseskap.
Quooker i kjøkkenskap til kokende vann i spring.
Downlights under overskap.

Kjøkkeninnredningen er montert på egeninnsats.
Kjøkkeninnredningen fremstår med normal bruksslitasje.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.
- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak

- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.
- Komfyrvakt må monteres.

Uten lekkasjedeteksjon under kjøkkenbenk kan små vannlekkasjer fra rør, koblinger eller oppvaskmaskin forbli uoppdaget over lang tid. Dette kan føre til: Skjulte fuktskader i gulv, vegg og kjøkkeninnredning.

En komfyrvakt er en sikkerhetsenhet som overvåker temperaturen på komfyren og kutter automatisk strømmen dersom det oppstår fare for brann. Dersom boligen ikke har komfyrvakt kan dette føre til brann ved eventuell tørrkoking eller annen overoppheting.

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er integrert avtrekk i koketopp med utkast på vegg.

SPESIALROM

1 ETASJE > TOALETTROM

TG 3 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med keramiske fliser på gulv og malte plater på vegg.
Panel i tak.
Gulvstående toalett og enkel servant.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Tilstandsrapport

NS 3600 krever funksjonell ventilasjon i rom med varig opphold og sanitærfunksjon, og fravær av ventilasjon vurderes som avvik fra dette kravet.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Ventilasjon på toalettrom er viktig for å fjerne fukt, lukt og forurenset luft. Uten tilstrekkelig ventilasjon kan fukt bli værende i rommet, noe som over tid kan føre til dårlig inneklima.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).

Fordelerskap er plassert på bad.

Stoppekran er plassert i kjøkkenbenk.

Røroppleggene i boligen er ikke nærmere kontrollert og tilstandsvurdert på befaringen, utover det som er synlig i rommene. En eventuell utvidet kontroll må utføres av en rørlegger.

Normal forventet levetid for sanitærinstallasjoner er:

Vannrør av kobber 25-75 år, anbefalt brukstid på ca 50 år.

Vannrør av plast (rør i varerør) 25-75 år, anbefalt brukstid 50 år.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fordelerstammer til vannrør i fordelskap er ikke festet men ligger kun løst i skapet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fordelerstammer i skap må festes.

Siklemikk (utløp for eventuelt lekkasjevann fra fordelskap) er kun løst festet og må også innfestes.

Manglende eller utilstrekkelig feste av fordelerstammer i vannfordelingsskap kan føre til at rørene beveger seg ved trykkendringer eller belastning, noe som over tid kan forårsake slitasje på rør og koblinger og kan føre til trykkslag i rør når vannet settes på eller stenges.



TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av pvc

Røroppleggene i boligen er ikke nærmere kontrollert og tilstandsvurdert på befaringen, utover det som er synlig i rommene. En eventuell utvidet kontroll må utføres av en rørlegger.

Normal forventet levetid for sanitærinstallasjoner er:

- Avløpsledninger av plast: 25 - 50 år.

- Gulvsluk: 25 - 50 år.

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Boligen har elektrisk avtrekksvifte på bad og ventilator på kjøkken.
Ventilasjon via spalte i vinduer.

TG 2 Andre VVS-installasjoner

Boligen har sentralstøvsuger, sentral er plassert i sportsbod.
Sentralstøvsuger er ikke funksjonstestet.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjonen(e) fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner.

TG 2 Varmesentral

Det er installert luft til luft varmepumpe.

Årstill: 2012

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

En varmepumpe med en alder på rundt 14 år vurderes å være nær forventet teknisk levetid. Normal levetid for varmepumper er vanligvis anslått til ca. 12–15 år, avhengig av type, bruk, vedlikehold og driftsforhold.

Konsekvens/tiltak

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

Slitasje på mekaniske og elektriske komponenter øker risikoen for driftsstans og feil.

Det er derfor viktig å ha regelmessig service på varmepumper for å opprettholde sikker og energieffektiv drift.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca 300 liter og er plassert på bad/vaskerom.

Undertegnende har begrenset kompetanse til å vurdere varmtvannsberederens eksakte tilstand. Normalt vil fabrikkår indikere tilstanden og samtidig forventet levetid ut fra en gjennomsnittsbetraktning.

Normalt forventet levetid for varmtvannsbereder er:

- Utskifting av varmtvannsbereder, elektrisk er mellom 15 og 25 år.

Varmtvannsbereder er ikke direkte synlig da denne står bak vaskemaskin og tørketrommel under befaringen så denne er kun vurdert utfra alder.

Årstill: 2017

Kilde: Eier

TG 2 Andre installasjoner

Varmefolie i kjøkken og stue.
Varmekabler på bad, entre og toalettrom.
Varme i gulv er ikke funksjonstestet.

Sokkelstøvsuger montert på kjøkken.
Sokkelsstøvsuger er ikke funksjonstestet.

Downlights i loftstue.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kun deler av downlights i loftstue virker, det er ikke utført noen ytterligere undersøkelser rundt dette forholdet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Når downlights ikke fungerer, kan dette skyldes flere forhold. Vanlige årsaker er defekte lyskilder, feil med trafo, dårlig kontakt i koblinger eller slitasje på elektriske komponenter. På eldre installasjoner kan også manglende vedlikehold eller feilmontering være medvirkende årsak.

Dersom feilen ikke utbedres, kan dette føre til økt belastning på øvrige komponenter og i verste fall medføre behov for større reparasjoner.

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.

El-skap med automatsikringer og skjult anlegg.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1998 Byggeår.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

Det er fremvist samsvarserklæring på følgende arbeider:

Varmer i gulv og el installasjon på bad i 2 etasje datert 19 februar 2017.

Oppussing av stue

Montering av downlights i stue og entre

Anbefalt kunde å ettermontere jordfeilautomater/jordfeilbryter på alle kurser som mangler dette.

Datert 08.02.2026.

Kunde har gravd grøft til annekset for kabel som er tilkoblet i sportsbod.

Montering av stikkontakter i annekset.

Montering av lys i annekset.

Kabling og montering av stikk på veranda til varmepumpe.

Monterte ny kurs for varmepumpe.

Kunde har kjøpt inn alt utstyr selv.

Datert 08.02.2026.

Oppussing av kjøkken.

Flytte punkter for nytt kjøkken.

Montere stikk på nye punkter.

Legge om noe elektrisk for utvidelse av kjøkken - delt opp stekeovn og platetopp.

Montering av downlights i tak.

Tilstandsrapport

Anbefalt kunde om å oppgradere kurser som mangler jordfeilbryter.

arbeidet er i henhold til mek 2022, men Pga at det ikke ble montert komfyrvakt vil det tilbakedateres til før 2006.

Datert 08.02.2026

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, brannpilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Nei

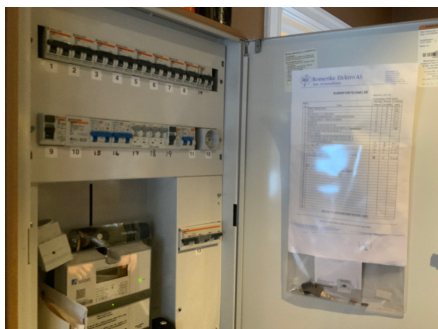
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Nei

Generell kommentar

Punkt 1-7 er besvart av selger og er ikke takstingeniørens vurdering.

Det elektriske er ikke videre vurdert da dette ikke er kompetanseområdet til undertegnede.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ikke gjennomført en tilstandsvurdering av byggegrunnen. Dette innebærer at eventuelle grunnforhold, som kan ha betydning for stabilitet og bæreevne, ikke er kartlagt.

Tilstandsrapport

TG 1 Fuksikring og drenering

Drenerende masser i byggegrop og overvann som håndteres lokalt. Da dette er støpt plate på mark og kjellerløse konstruksjoner blir det som regel ikke lagt drenerør. Det er viktig å merke seg at det er kun ved å grave opp rundt grunnmur at dreneringens plassering og funksjon kan bekreftes.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har antatt ringmur i lettklinkerblokker eller støpt ringmur.

Fundamentert med støpte såler/såleblokk.

Ringmur var ikke synlig på befaringsdagen pga snø samt at panel ligger tett ned mot terrassegulv.

TG IU Terrenghold

Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på utvendig fuksikring og drenering. Anbefalt fall på terreng er 1:50, 3 meter fra grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomte når den er snøfri.

Terrengholdene rundt boligen var snødekket på befaringstidspunktet og lot seg derfor ikke vurdere i detalj. Forhold som terrenghall, avrenning, overflatevann, nivåforskjeller og tilpasning mot grunnmur var ikke synlige.

Etter snøsmelting kan det avdekkes forhold som utilstrekkelig fall bort fra bygningen, lokale forsenkninger, områder med stående vann eller mangelfull vannavledning. Slike forhold kan over tid gi økt fuktbelastning mot grunnmur og underliggende konstruksjoner.

Ny vurdering av terrengholdene under snø- og isfrie forhold anbefales, da dette vil gi et mer fullstendig og korrekt bilde av terrengets funksjon og eventuelle behov for tiltak.

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

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 byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet.

Det er avdekket diverse mangler knyttet til helse, miljø og sikkerhet som fremgår under punktet helse miljø og sikkerhet under konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.

Tilstandsrapport

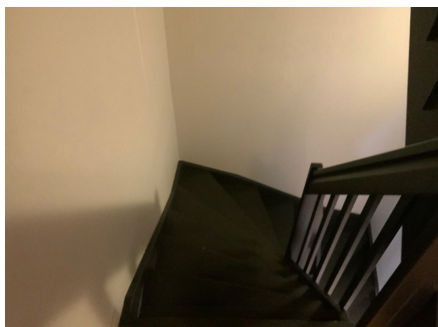
Håndløper bør monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Konsekvens manglende håndløper

Håndløpere er viktige for å gi støtte og balanse når man går opp eller ned trappen. Uten en håndløper kan personer som bruker trappen være mer utsatt for å miste balansen eller falle, spesielt eldre, eller personer med redusert mobilitet og barn.

Konsekvens manglende rekkverk på utvendig trapp:

Rekkverk er viktige for å gi støtte og balanse når man går opp eller ned trappen. Uten rekkverk kan personer som bruker trappen være mer utsatt for å miste balansen eller falle, spesielt eldre, eller personer med redusert mobilitet og barn.



Mangler håndløper i trappeløp.

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår

2020

Kommentar

Byggeår er opplyst av selger

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Frittstående bod som idag brukes som treningsrom.

Bod er fundamentert med pilarer.

Bindingsverk utvendig kledd med panel.

Pulttak tekket med papp.

Bjelkelagsgulv med antatt plater på gulv. (gulv er ikke synlig under befaringen da det ligger gummifliser på dette)

Innvendige vegger og tak med ubehandlede OSB plater.

Dør med 2 lags glass.

Vinduer med 2 lags glass.

Vedlikehold:

Boden er bygget på egeninnsats.

Selger opplyser om at han er informert om noe langt spenn på bjelker, pga dette bør det fjernes snø fra tak ved mye snøfall.

Det mangler trapp ved inngang.

Dette er kun en enkel bygningsbeskrivelse og bod er ikke vurdert på tilstandsnivå.

Det var snødekte flater på befaringdagen så utvendige flater er kun svært begrenset besiktiget pga dette forholdet.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1998

Kommentar

Byggeåret er basert på antagelser, og det er dermed usikkert når bygget er oppført.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Enkel garasje i rekke fundamentert med støpt plate på mark.

Ringmur av lettklinkerblokker.

Yttervegger av bindingsverk utvendig kledd med panel.

Saltak tekket med takstein.

Renner og nedløp av stål i lakkert utførelse.

Enkel leddport med el styring.

Hems med muligheter for lagring.

Vedlikehold:

Selger opplyser at garasjeport er justert noe opp for å komme inn med skiboks på tak på bilen, dette fører til at port ikke går helt igjen når den lukkes.

Dette er kun en enkel bygningsbeskrivelse.

Garasje er ikke vurdert på tilstandsnivå.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

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

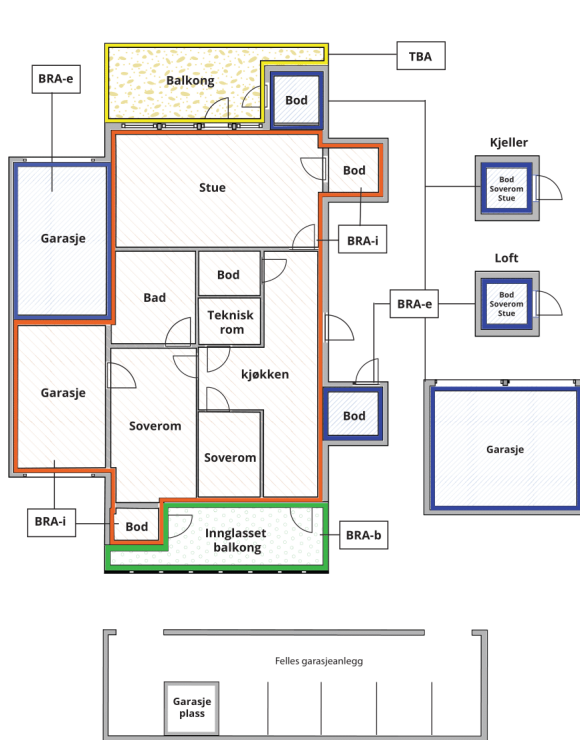
Hva er måleverdig areal?

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.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 Etasje	52	4		56	
2 Etasje	52			52	
Loftsetasje	27			27	
SUM	131	4			
SUM BRA	135				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 Etasje	Entre, stue, kjøkken, toalettrom	Sportsbod	
2 Etasje	Trappegang, 3 soverom, bad, bod		
Loftsetasje	Loftstue, bod, bod 2		

Kommentar

Arealet er oppmålt innvendig (BRA).
Takhøyde i loftsetasje er ca 2.2 m.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Loftsetasje er ikke omsøkt hos kommunale myndigheter og er derfor registrert som tilleggsdel. (Uisolert loft)
Ytterligere undersøkelser rundt dette forholdet anbefales.
Deler av loftsetasje brukes i dag som loftstue.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Se egenerklæring.

Bod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		19		19	
SUM		19			
SUM BRA	19				

Romfordeling

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

Kommentar

Arealet er oppmålt innvendig (BRA).

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		16		16	
SUM		16			
SUM BRA	16				

Romfordeling

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

Kommentar

Arealet er oppmålt innvendig (BRA).

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.1.2026	Kenneth Gulbrandsen	Takstingeniør
	Tore Wold	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3232 NITTEDAL	8	242		0	370.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Blåtoppveien 62

Hjemmelshaver

Wold Silje Faraasen, Wold Tore Faraasen

Kommentar

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Halvpart av tomannsbolig med fin intern beliggenhet rett ved skogkanten.
Eiendommen grenser til marka og det er korte avstander til skiløyper og badevann.
Ca 15 min gangavstand til buss.

Adkomstvei

Adkomst fra privat veg.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Tomten er snødekket på befaringsdagen og er derfor ikke vurdert.

Tinglyste/andre forhold

Opplysninger om tinglyste forhold er ikke hentet inn.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse		Oppdragsbekreftelse sendt ut fra undertegnede.	Fremvist		Nei
Egenerklæring	13.02.2026	Egenerklæring utfylt av selger.	Gjennomgått	9	Nei
Eiendomsmegler	04.02.2026	Matrikkelrapport	Fremvist	3	Nei
Eiendomsmegler	04.02.2026	Oversiktskart, eiendomskart, vegstatuskart, ledningskart, grunnkart, reguleringsplankart og kommuneplankart.	Fremvist	7	Nei
Nedre Romerike brann og redning	04.02.2026	Tilsynrapport fra tilsyn utført i 2018.	Fremvist	2	Nei
Nittedal kommune	04.02.2026	Ferdigattest datert 07.12.1998	Fremvist	1	Nei
Eiendomsmegler	04.02.2026	Plan og fasadetegninger	Fremvist	4	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. 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.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/HV2285>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon