



Tilstandsrapport

 Enebolig

 Løkkaveien 29, 1911 FLATEBY

 ENEBAKK kommune

 gnr. 3, bnr. 42

Sum areal alle bygg: BRA: 214 m² BRA-i: 214 m²



Befaringsdato: 26.02.2026

Rapportdato: 11.03.2026

Oppdragsnr.: 18925-1896

Eiendomsverdi/PropCloud ref nr: HU2196

Autorisert foretak: Nåmo Takst og Rådgivning AS

Vår ref: Smoudi



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.

NÅMO TAKST OG RÅDGIVNING AS

Nåmo Takst og Rådgiving AS er et lite selskap, bestående av spisskompetente takseringskonsulenter internt og eksternt. Tar oppdrag i Oslo, Romerike og Innlandet, og kan bistå både private og offentlige med våre tjenester. Har drevet i over 20 år innen bransjen. Bred erfaring og gode referanser. Nåmo Takst og Rådgiving AS driver hovedsakelig med tilstand, reklamasjonsrapporter og verdivurdering, samt byggmessige skader på konstruksjoner.



Rapportansvarlig

Øyvind Nåmo Rønning
Uavhengig Takstingeniør
oyvind@namotakst.no
909 91 556



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



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

Bygget er oppført etter byggesøknad fra 1973 og etter byggeforskrifter fra 1969. Det er gjort senere endringer i boligen og påbygg i 2025 etter byggeforskrift fra 2017. Der det gjøres vurderingene opp mot teknisk forskrift fra 2017, er dette oppgitt i rapporten ved nevnte årstall.

Bygget er ført opp i bindingsverk av tre. Halvvalmet takform teknet med shingel. Utvendige fasader med trekledning og malt pusset overflater. Grunnmur av betong med støpt såle mot grunnforhold og betong ringmur med støpt dekke for utbygget del.

Se rapport for nevnte avvik for boligen. Mange bygningskonstruksjoner er avhengige av hverandre for stabilitet og funksjon. En skade eller et problem ett sted kan ha konsekvenser andre steder. For å unngå misforståelser eller å overse kritisk informasjon, er det nødvendig å lese hele rapporten.

Enebolig - Byggeår: 1973

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette, da taket er teknet med snø. Det er fremlagt dokumentasjon på at taket er utbedret med ny taktekking 2026.

Nedløp og beslag av metall

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Fasade/kledning har liggende bordkledning fra 2025.

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre fra byggeår. Det er lagt ny panelt undertak og shingel på tak i 2026.

Bygningen har PVC vinduer med 3-lags glass.

Bygningen har malt trevindu med 2-lags glass i vaskerom i kjeller.

Alder ukjent.

Bygningen har skyvebalkongdør i PVC.

Bygningen har malt hovedytterdør og kodelås.

Det er etablert overbygget repo ved inngangsparti og terrasse utgang fra stue. Konstruksjonen er oppført i tre.

INNSENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat, betong og fliser. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.

2025 ble det installert varmemefolie i hele huset, med nytt laminat gulv.

Etasjeskiller er av trebjelkelag i 1 etasje og støpt betongdekke i kjeller.

Boligen har isolert stålpipeline og vedovn.

Kjeller. Veggene har betong/mur og plater. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Innredet rom. Rf 30 %

Boligen har lakkert tretrapp. Alder ukjent.

Innvendig har boligen malte glatte dører. Alder ukjent.

Malte profilerte innerdører

Det er stedvis begrenset inspeksjon inne i boligen grunnet løssøre.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Bad 1 etasje. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

Dokumentasjon: kontrollerklæringer og bilder.

Veggene har fliser. Taket er malt med downlights.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 38 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 38 mm. Det gjøres oppmerksom på at sandsteinfliser er noe ujevne og det kan forekomme at vann blir liggende igjen i fuger på denne typen fliser. For å unngå dette må det legges andre typer fliser.

Det er slukrenne ved vegg i dusjonen og banemembran med dokumentert utførelse

Rommet har innredning med heldekkende servant, veggmontert toalett med spyle og viftefunksjon og dusjvegger i herdet glass.

Etablert nedsenket dusjgrube med 2 dusjer og innebygget dusjarmaturer.

Det er elektrisk styrt vifte.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Gang.

Vaskerom

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: faktura.

Veggene har baderomsplater. Taket er malt med downlights.

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til ca 90 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 90 mm.

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Vaskerommet er praktisk innredet med servant, servantarmatur og benkeplate

Det er naturlig ventilering.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Vaskerom.

Bad

Bad kjeller. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

Dokumentasjon: kontrollerklæringer.

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 20 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 31 mm.

Det er slukrenne ved vegg i dusjonen og smøremembran med ukjent utførelse.

Rommet har innredning med 2 toppmonterte

servanter ,veggmontert toalett med spyl og tørk, boblebadekar og dusjnise med dobell dusj og dusjvegger i herdet glass.

Det er elektrisk styrt vifte.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Kjøkken.

Bad hybel.

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæringer.

Veggene har fliser. Taket er malt med downlights. Tak er under oppussing befaringsdagen og ikke ferdigstilt.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 20 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 40 mm.

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse. Det er viktig at sluk rengjøres ofte for å unngå unødig belastning på membran.

Rommet har innredning med nedfelt servant, speilskap med

Beskrivelse av eiendommen

veggmontert toalett, innfeltbare dusjvegger/hjørne i herdet glass og opplegg for vaskemaskin.

Det er elektrisk styrt vifte.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig på grunn av tilliggende konstruksjoner. Vegg mot bad er brannvegg ut fra byggetegninger og kan derfor ikke punkteres ved hulltaking. Det indikerte ikke fukt ved søk inne i dusjsonen befaringsdagen.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet i hybel har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er integrert kjøleskap, nedfelt platetopp med 2 soner, innebygget stekeovn. Etablert vannstoppsystem. Oppvaskmaskin. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkkenet i 1 etasje har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat med stål oppvaskkum. Det er hjørne kjøøl/fryseskap, integrert oppvaskmaskin. Nedfelt platetopp. Innebygget micro og stekeovn. Etablert vannstopper og komfyrvakt. Alder ikke kjent.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Alder ukjent.

Kjøkkenet i kjeller har innredning med profilerte fronter.

Benkeplaten er av heltre. Det er kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, micro og vannstoppsystem.

Det er kjøkkenventilator med kullfilter. Alder ukjent.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap på vaskerom i kjeller.

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

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter.

I 2025 ble det installert snøsmelteanlegg utenfor inngangsdøren, fra døren og ut til gaten, med en bredde på ca. 120 cm.

Varmefolie under laminat fra 2025 og delvis varmekabler under flislagte gulv.

Det er etablert el-kjele for vannbåren varme i gulv i kjeller.

Det er etablert sikringsskap i hoveddel og i hybel med gen måler.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av leirholdige masser.

Dreneringen er fra 2024.

Bygningen har betonggrunnmur. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

Flat tomt.

Det opplyses om at hovedvannledning og avløp er skiftet ca 20 cm fra utvendig kum i 2023. Derfra og ut til offentlig nett er det opprinnelige rør fra byggeår. Vurderingen er gjort for resterende rør som ikke er skiftet.

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

[Gå til side](#)

Det ble registrert avvik med fare for helse, miljø og sikkerhet

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

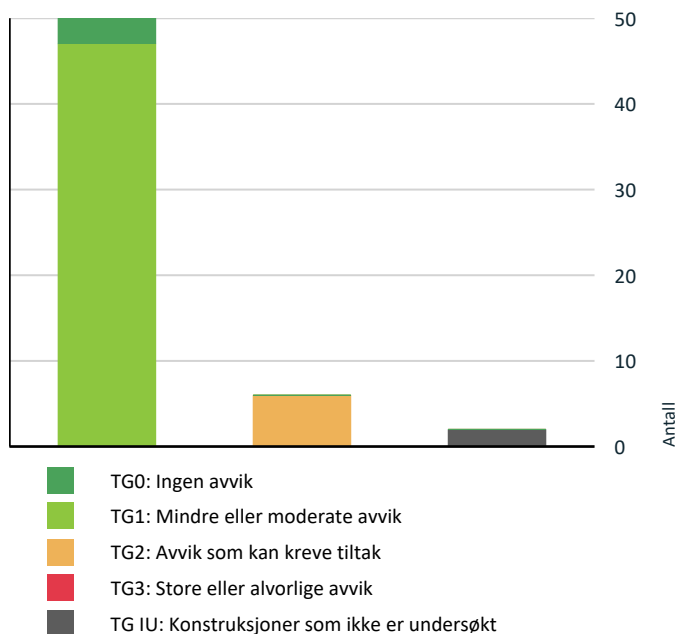
Enebolig

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

Det er fremlagte tegninger fra 2023 og opprinnelig byggeår, men disse er ikke ut fra fremlagte arkitekttegninger eller opprinnelige tegninger. Endringer ut fra siste tegninger i 2023 er, trapp i 1 etasje er flyttet og garderobe er nå utvidet med ekstra soverom. Garderobe i kjeller er ikke etablert og en del av kjellerstuen.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! Våtrom > 1.Etasje hybel > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

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

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

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

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

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. [Gå til side](#)

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling. Oppsatte prisestimer i rapporten er et ca. anslag for hva som kan forventes av utbedringskostnader på gjeldene bygningsdel. Prisestimatet er ikke endelig, der kostnader for utbedringer kan variere ved videre avdekning av konstruksjoner, materialvalg og prisforskjeller mellom firmaer. Hvitevarer er ikke vurdert. Det oppfordres med dette å innhente pris fra 2 til 3 aktører for faktisk kostnad på ønsket utbedringer. Der det er gitt TG 2 og ikke et prisestimat anbefales å innhente et anbud for fremtidig vedlikeholdskostnad. Det tas spesifikt forbehold med tanke på forventningen av vurderte konstruksjoner, da eldre bygg ikke er opp mot dagens forventning med tanke på nåtidens byggestandarder.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1973

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2025	Tilbygg	Tilbygget soverom til hybel i 1 etasje.
------	---------	---

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette, da taket er tekket med snø. Det er fremlagt dokumentasjon på at taket er utbedret med ny taktekking 2026.

Årstall: 2026

Kilde: Eier

Nedløp og beslag

Beskrivelse

Nedløp og beslag av metall

Årstall: 2022

Kilde: Eier

Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning fra 2024.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre fra byggeår. Det er lagt ny panelt undertak og shingel på tak i 2026.

Tilstandsrapport

Årstall: 2026

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dampsperre er brutt synlig flere steder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det var ingen klare tegn til kondensskader på kaldtloft befaringsdagen og derfor ingen tegn til skade. Dampsperre på eldre hus er ikke med dagens tetthet og varmluft kan ofte sige opp på kaldtloftet og kondens kan skapes. Derfor er det viktig med god lufting av konstruksjonen. Musesperre på eldre konstruksjoner må etableres med netting eller lignende for å unngå mus på loft.



TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har PVC vinduer med 3-lags glass.

Årstall: 2022

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Vinduer - 2

Beskrivelse

Bygningen har malt trevindu med 2-lags glass i vaskerom i kjeller. Alder ukjent.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har skyvebalkongdør i PVC.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

TG 1 Dører - 2

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og kodelås.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er etablert overbygget repo ved inngangsparti og terrasse utgang fra stue. Konstruksjonen er oppført i tre.

Årstill: 2022

Kilde: Eier

INNSENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat, betong og fliser. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater. 2025 ble det installert varmemefolie i hele huset, med nytt laminat gulv.

Årstill: 2021

Kilde: Eier

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag i 1 etasje og støpt betongdekke i kjeller.

Årstill: 1973

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det ble målt ca 20 mm avvik i stue.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.



TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har isolert stålpipeline og vedovn.

Årstill: 2026

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



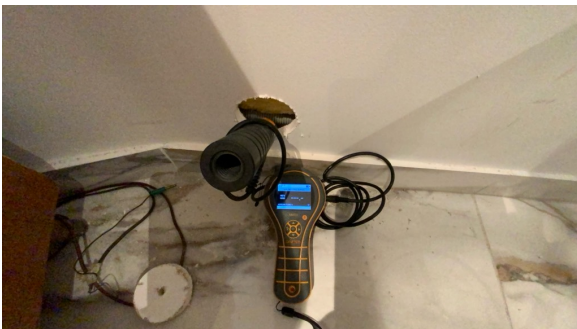
TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Kjeller. Veggene har betong/mur og plater. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Innredet rom. Rf 30 %

Årstall: 1973



TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har lakkert tretrapp. Alder ukjent.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører. Alder ukjent.

TG 1 Innvendige dører - 2

Beskrivelse

Malte profilerte innerdører

Årstall: 2022

Kilde: Eier

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Det er stedvis begrenset inspeksjon inne i boligen grunnet løsøre.

Tilstandsrapport

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

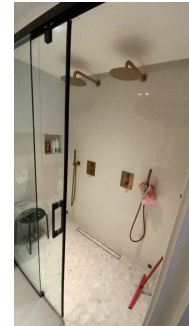
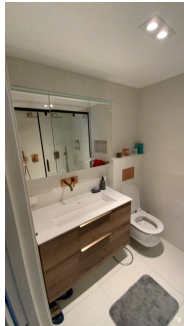
Generell

Beskrivelse

Bad 1 etasje. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæringer og bilder.

Årstall: 2025

Kilde: Eier



1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt med downlights.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 38 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 38 mm. Det gjøres oppmerksom på at sandsteinfliser er noe ujevne og det kan forekomme at vann blir liggende igjen i fuger på denne typen fliser. For å unngå dette må det legges andre typer fliser.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

⚠ TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og banemembran med dokumentert utførelse

Årstall: 2025

Kilde: Eier



1. ETASJE > BAD

⚠ TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med heldekkende servant, veggmontert toalett med spyle og viftefunksjon og dusjvegger i herdet glass. Etablert nedsenket dusjgrube med 2 dusjer og innebygget dusjarmaturer.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD

⚠ TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD

Tilleggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Gang.



KJELLER > BAD

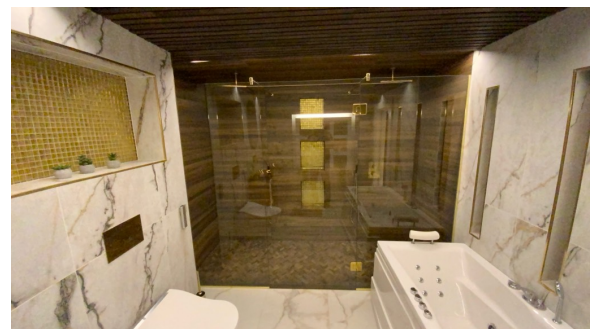
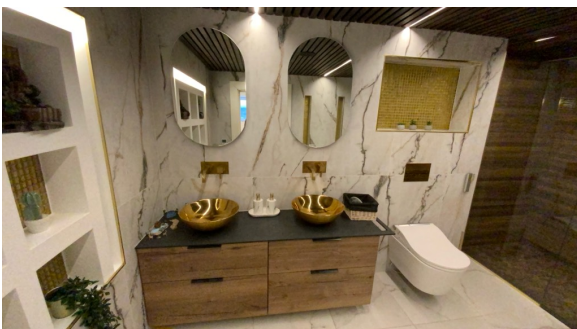
Generell

Beskrivelse

Bad kjeller. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæringer.

Årstall: 2022

Kilde: Eier



KJELLER > BAD

Tilstandsrapport

! TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

KJELLER > BAD

! TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 20 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 31 mm.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

KJELLER > BAD

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er slukrenne ved vegg i dusjsone og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2025

Kilde: Eier



KJELLER > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med 2 toppmonterte servanter, veggmontert toalett med spyl og tørk, boblebadekar og dusjnisje med dobbell dusj og dusjvegger i herdet glass.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

KJELLER > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

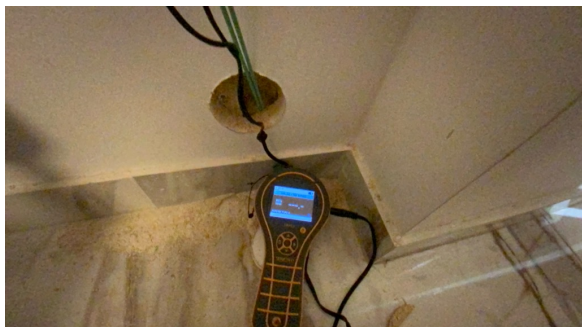
Tilstandsrapport

KJELLER > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Kjøkken.



KJELLER > VASKEROM

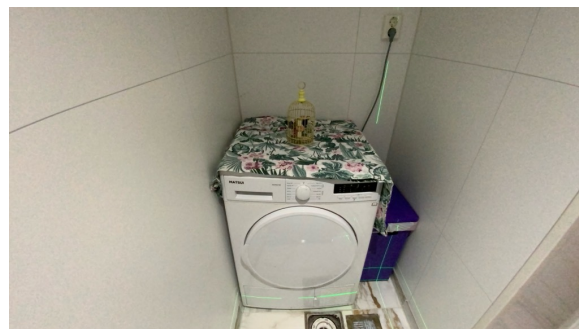
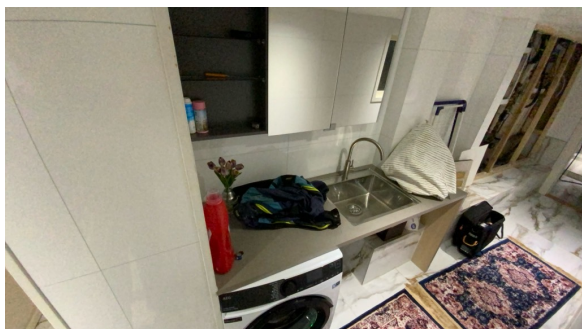
Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: faktura.

Årstall: 2025

Kilde: Eier



KJELLER > VASKEROM

! TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har baderomsplater. Taket er malt med downlights.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

KJELLER > VASKEROM

! TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til ca 90 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 90 mm.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

KJELLER > VASKEROM

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Årstall: 2025

Kilde: Eier



KJELLER > VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Vaskerommet er praktisk innredet med servant, servantarmatur og benkeplate. Opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

KJELLER > VASKEROM

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2026

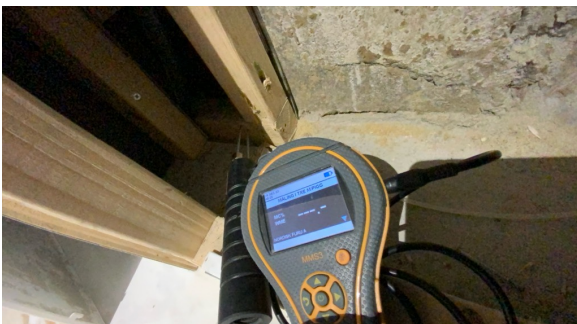
Kilde: Eier

KJELLER > VASKEROM

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Vaskerom.



Tilstandsrapport

1.ETASJE HYBEL > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæringer.

Årstall: 2025

Kilde: Eier



1.ETASJE HYBEL > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt med downlights. Tak er under oppussing befaringsdagen og ikke ferdigstilt.

Årstall: 2025

Kilde: Eier



1.ETASJE HYBEL > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 20 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 40 mm.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

1.ETASJE HYBEL > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse. Det er viktig at sluk rengjøres ofte for å unngå unødig belastning på membran.

Tilstandsrapport

Årstall: 2025

Kilde: Eier



1. ETASJE HYBEL > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, speilskap med veggmontert toalett, innfeltbare dusjvegger/hjørne i herdet glass og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

1. ETASJE HYBEL > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

1. ETASJE HYBEL > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig på grunn av tilliggende konstruksjoner. Vegg mot bad er brannvegg ut fra byggetegninger og kan derfor ikke punkteres ved hulltaking. Det indikerte ikke fukt ved søk inne i dusjsone befaringsdagen.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak

- Ved manglende hulltaking er det fare for at eventuelle skader i veggen ikke avdekkes.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet i 1 etasje har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat med stål oppvaskkum. Det er hjørne kjøll/frysenskap, integrert oppvaskmaskin. Nedfelt platetopp. Innebygget micro og stekeovn. Etablert vannstopper og komfyrvakt. Alder ikke kjent.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er utbedret på skader for fronter. Disse er øvrigt noe synlig, så det må vurderes hva som er akseptabelt for den enkelte.



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Alder ukjent.

KJELLER > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet i kjeller har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er kjølfryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, micro og vannstoppssystem.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Induksjonstopp er sprekt.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Induksjonstopp må skiftes da denne er sprekt og begrenset levetid med tanke på sprekt plate.

Tilstandsrapport



KJELLER > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter. Alder ukjent.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Om mulig bør det etableres ventilasjonskanal ut i det fri fra ventilatoren for å sikre bedre luftkvalitet og redusere risiko for fukt og luktproblemer på kjøkkenet.



1. ETASJE HYBEL > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet i hybel har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er integrert kjøleskap, nedfelt platetopp med 2 soner, innebygget stekeovn. Etablert vannstoppsystem. Oppvaskmaskin.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



1. ETASJE HYBEL > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstell: 2022

Kilde: Eier



TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap på vaskerom i kjeller.

Årstell: 2025

Kilde: Eier

! TG 1 Vannledninger - 2

Beskrivelse

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

Årstell: 2022

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

Årstall: 1973

Kilde: Eier

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

I 2025 ble det installert snøsmelteanlegg utenfor inngangsdøren, fra døren og ut til gaten, med en bredde på ca. 120 cm.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

TG 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Det er etablert el-kjele for vannbåren varme i gulv i kjeller.

Årstall: 2023

Kilde: Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport



Elektrisk anlegg

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

Det er etavlert,sikringsskap i hoveddel og i hybel med gen måler.

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.

1973

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ukjent

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Nye sikringsskap i hoveddel og hybel. Oppgradering av anlegg og belysning. Arbeider utført i 2025.

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, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

Tilstandsrapport

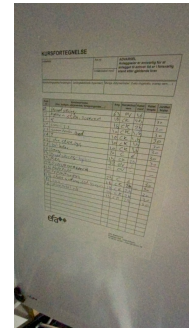
10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei

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

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

Generell kommentar

Det tas spesifikt forbehold om at det ikke er gjort endringer som krever dokumentasjon etter at anlegget er godkjent. Skjulte feil og mangler for anlegget er ikke kontrollert.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er byggegrunn av leirholdige masser.

Årstall: 1973

Kilde: Eier

TG2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen er fra 2024.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Utvendig tetting/fuktsikring av grunnmuren er avsluttet under utvendig terreng.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Tilstandsrapport

Utbedre terrenget slik at grunnmursplasten med klemlist føres over terreng. Når grunnmursplasten ligger under terreng, utsettes grunnmuren for økt fuktbelastning, noe som kan føre til fuktinntrengning i muren innvendig.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

Årstall: 1973

Kilde: Eier

TG 1 Grunnmur og fundamenter - 1

Beskrivelse

Bygningen har betong ringmur med støpt dekke for utbygget del til hybel.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

TG 1U Terrengforhold

Beskrivelse

Flat tomt.

Årstall: 1973

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Et fall på minimum 1:15 i en bredde av minst en meter rundt huset anbefales. Det vil si at terrenget skal ligge minst 7 cm lavere én meter ut fra huset enn inne ved grunnmuren.

Konsekvens/tiltak

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

Som tiltak bør foretas justeringer der tomta heller mot huset for å unngå unødig fuktbelastning mot grunnmur og krypkjeller. Konsekvens ved manglende fall kan føre til at overflatevann samler seg inntil grunnmuren, noe som øker risikoen for fuktskader og skader på konstruksjonen.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Vann- og avløpssystemet er fornyet, ført ut til ca. 20 cm fra kommunal tilkobling, samt installert ny utvendig stoppekran.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Tilstandsrapport

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

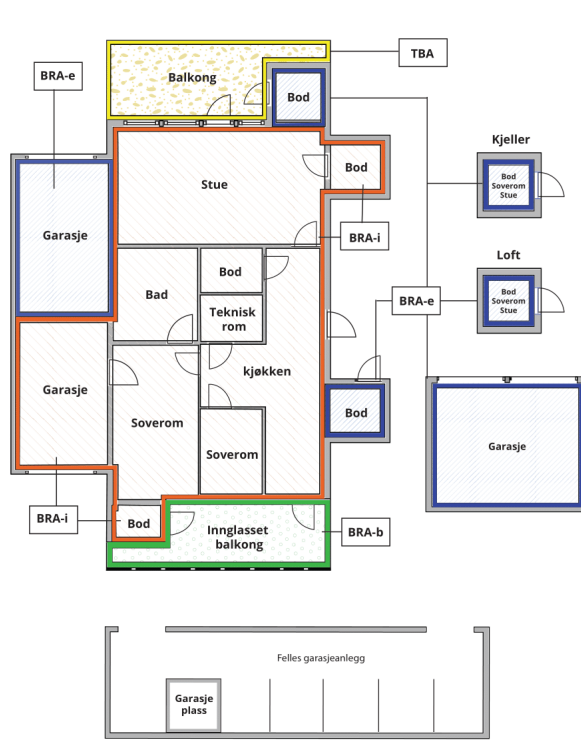
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som optas av yttervegger.



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	103			103	30
Kjeller	87			87	
1.Etasje hybel	24			24	
SUM	214				30
SUM BRA	214				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré, gang, stue, kjøkken, bad, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4, bod		
Kjeller	Stue/kjøkken, bad, vaskerom, bod, soverom, bod/teknisk rom., soverom 2		
1.Etasje hybel	Stue/kjøkken, bad, soverom		

Kommentar

Deler av rom i kjeller er ikke målbartareal, da takhøyden er under 1,9 m og etablert kasse på innredet rom.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er fremlagte tegninger fra 2023 og opprinnelig byggeår, men disse er ikke ut fra fremlagte arkitekttegninger eller opprinnelige tegninger. Endringer ut fra siste tegninger i 2023 er, trapp i 1 etasje er flyttet og garderobe er nå utvidet med ekstra soverom. Garderobe i kjeller er ikke etablert og en del av kjellerstuen.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Det er foretatt utvendige og innvendig håndverkstjenester, samt tilbygg på huset de siste 5 årene.

Carport

Romfordeling

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.2.2026	Øyvind Nåmo Rønning	Takstingeniør
	Altaieb Mustafa Smoudi	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3220 ENEBAKK	3	42		0	952.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Løkkaveien 29

Hjemmelshaver

Smoudi Altaieb Mustafa, Alrajab Zahraa Abdul Monem

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet privat vannforsyning via private stikkledninger. Flateby vannverk.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til bolig i kommuneplanen.

Tinglyste/andre forhold

Tinglyste/andre forhold er ukjent

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Ikke opplyst				
Kommentar Det forutsettes at boligen er fullverdi forsikret				

Bygninger på eiendommen

Carport



Anvendelse

Byggeår

2026

Standard

Vedlikehold

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Beskrivelse

Carport med 2 biloppstillingsplasser var under oppføring befaringsdagen. Konstruksjonen er bygget op med bindingsverk av tre, skråtak tekket med papp og støpt dekke mot grunnforhold.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse. Det anbefales alltid en tilstandsvurdering utover nevnte beskrivelse. Ytterligere undersøkelser og utbedringskostnader tilføres kjøper.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	05.03.2026		Gjennomgått	6	Nei
Brukstillat./ferdigatt.	11.03.2026	Ferdigattest	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	11.03.2026		Gjennomgått		Nei
Eier	11.03.2026		Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift	11.03.2026		Gjennomgått		Nei
Megler	11.03.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	11.03.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.03.2026	
2	29.03.2026	
3	29.03.2026	
4	11.04.2026	

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.