

# Tilstandsrapport

 Enebolig

 Tunneltoppen 42 , 2080 EIDSVOLL

 EIDSVOLL kommune

 gnr. 63, bnr. 244

Sum areal alle bygg: BRA: 186 m<sup>2</sup> BRA-i: 186 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 21.04.2026

Rapportdato: 06.05.2026

Oppdragsnr.: 19989-1779

Eiendomsverdi/PropCloud ref nr: HD1378

Autorisert foretak: Agenda Taksering AS

Sertifisert Takstingeniør: Einar Sjørevik



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.

# Agenda Taksering AS

Agenda Taksering AS har spesialisert seg innen taksering av fast eiendom i Oslo og Romerike. Vi er medlem av Norsk Takst og er godkjent Mesterbedrift. Vi er godkjent og sertifisert for tilstandsrapport av boliger og fritidsboliger, verditaksering av næringsseiendommer, boliger og tomter. Videre har vi godkjenning for byggelånskontroll, reklamasjonstaksering i forbindelse med eierskifte, samt skadetaksering.



Rapportansvarlig

Einar Sørveik

einar@agendataksering.no

904 00 293



# 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.

## 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 bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

! TG 0

### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

! TG 1

### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

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

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

! TG 3

### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

- TG IU

### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

## Enebolig - Byggeår: 1923

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Undertak av trefiberplater. Opplysninger basert på fremlagt tilbud fra 2015 fra utførende. Taket er besiktiget fra takfot i stige over inngangsparti. Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. 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 på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Renner, nedløp og beslag av lakkert stål. Veggene har bindingsverk- og tømmerkonstruksjon. Fasade/kledning har stående bordkledning, i hovedsak fra byggeår samt noe av nyere dato. Vegg mot sør fra 2025. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Bygningen har trevinduer med koblet glass og enkelt glass. Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre (2024). Markterrasse/ terrasse på tilfarere/ bjelker og med spaltegulv av impr. treverk. Rekkverk av stående spiler.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett, noen "skjolder" enkelte steder. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har trepanel og malte plater. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Tilbygg under bad/ toalettrom/ VF av siporex-elementer e.l. Målt 10 mm høydeforskjell i stue og peisestue, 17 mm midterste soverom og soveromot sørvest. Boligen har 2 mursteinspiper, hvorav den ene mursteinspipen har nyere røykrør/ rehab-rør. Åpen peis, vedovn og kamin. Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. Boligen har malt tretrapp. Innvendig har boligen malte fyllingsdører. Oppvarming: Vedfyring, varmekabler bad, hall og entre, toalettrom og vaskerom. Panelovner. Varmekilder er ikke funksjonstestet, kun beskrevet.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad  
Bad fra 2019 iflg. eier. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017 Dokumentasjon: tilbud fra utførende, fdv dokumentasjon. Fliser på vegger og gulv. Dusjkabinett (2026) og badekar. Innredning med nedfelt servant. Avtrekk med el. vifte. 2 plastsluker. Målt ca. 5 mm fall fra gulv ved dør til sluk under badekar, samt 15 mm til kant på kabinett. Sluk under kabinett er ikke mulig å besiktige uten å fjerne badekar og kabinett  
Taket har himlingsplater.

### Vaskerom

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Fliser på gulv. Murpuss på vegger. Skyllekar på vegg. Målt ca. 15 mm fall fra gulv ved begge dører til topp slukrist.  
Taket har panel.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har IKEA innredning med profilerte fronter fra 2010. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin 2025, induksjonstopp, micro og stekeovn 2023.  
Benkeplaten er av heltre.  
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med fliser på gulv og malte plater på vegger.  
Gulvstående wc. Innredning med kiten servant og skap.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) fra forskjellige årstall, samt noe eldre kobber.  
Det er avløpsrør av plast og noe støpejern synlig i kjeller  
Boligen har naturlig ventilasjon.  
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter- CTC Heat Injection.  
Elektrisk anlegg fra forskjellige årstall.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.  
Drenering rundt boligen er fra 2007.  
Bygningen har grunnmur i betongstein, teglstein, Leca, samt naturstein. Ukjent fundament.  
Terrengforholdene rundt boligen kan medføre oppsamling av vann mot yttervegg. Dette øker risikoen for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen over tid.  
Utvendige vannledninger er av plast (PEL) fra 2022. Del av avløpsrør nærmest boligen er av eldre ukjent dato og av støpejern (synlig fra kjeller), mens del fra utv. kum til kommunalt nett er av nyere dato (2022). Tilkoblet offentlig vann og avløp via private stikkledninger. Avløpspumpe (2022) i kum på gårdsplassen- anlegg med Sulzer pumpestasjon 902 for 2 pumper (1 backup).

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

[Gå til side](#)

Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling, og målinger ligger under grenseverdier.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

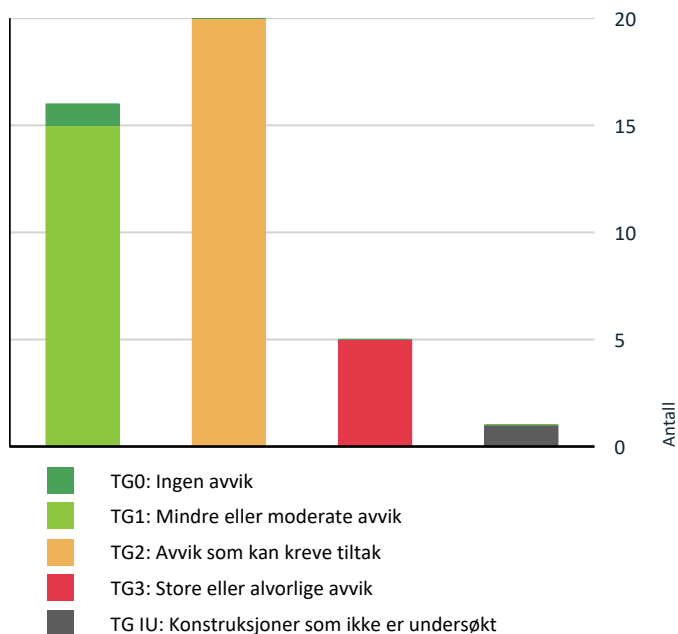
[Gå til side](#)

## Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

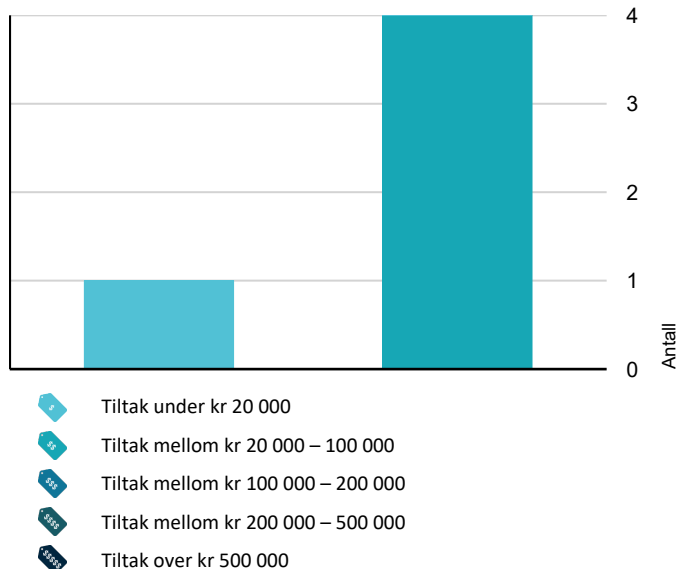
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Vinduer - loft [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille under tilbygg/ bad [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

#### ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

#### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer - eldre type [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

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

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Benkeplate og platetopp [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG

### Byggeår

1923

### Kommentar

Opplyst fra eier.

### Anvendelse

#### Standard

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

#### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

#### Tilbygg / modernisering

1930	Tilbygg	Opprinnelig "hagestue" bygget inn som del av stue - Ukjent tidspunkt - ca. 1930/1940?
1967	Tilbygg	Påbygg med VF/toalettrom/bad ca. 1967.

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

#### Beskrivelse

Taktekkingen er av betongtakstein. Undertak av trefiberplater. Opplysninger basert på fremlagt tilbud fra 2015 fra utførende.

Taket er besiktiget fra takfot i stige over inngangsparti. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. 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 på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

### Nedløp og beslag

#### Beskrivelse

Lakkert stål.



### Veggkonstruksjon

#### Beskrivelse

Veggene har bindingsverk- og tømmerkonstruksjon. Fasade/kledning har stående bordkledning, i hovedsak fra byggeår samt noe av nyere dato.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Vegg mot sør har lufting mm.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

# Tilstandsrapport

- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

## TG 1 Veggkonstruksjon - gavl mot sør

### Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra 2010. Fasade/kledning har stående bordkledning fra 2025.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

## TG 1 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

### Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

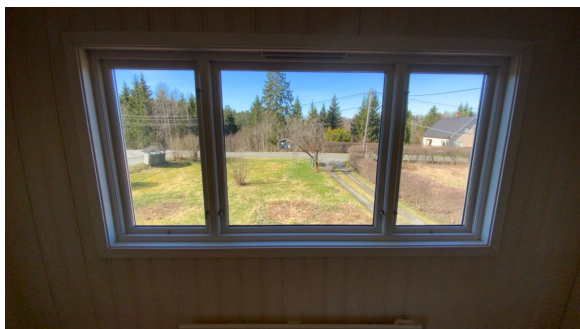
## TG 1 Vinduer

### Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2010

Kilde: Eier



## TG 2 Vinduer - eldre type

### Beskrivelse

Bygningen har trevinduer med koblet glass og enkelt glass.

### Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

### Konsekvens/tiltak

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

Det bør utføres vedlikehold og eventuelt utskifting av vinduer med slitte karmene og sprekker i treverket, for å unngå varmetap, redusert isolasjonsevne og risiko for fukt- og råteskader i omkringliggende konstruksjoner.

# Tilstandsrapport



## TG 1 Vinduer - 3-lags glass

### Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

## TG 3 Vinduer - loft

### Beskrivelse

Bygningen har trevinduer med enkelt glass.

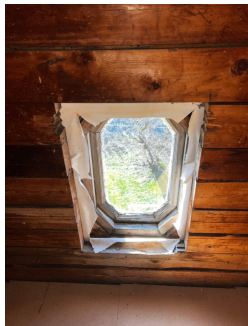
### Vurdering av avvik:

- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

### Konsekvens/tiltak

- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Vindu loft

## TG 1 Dører

### Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør (fra 2010) og malt balkongdør i tre (2024).

Årstall: 2010

Kilde: Eier

# Tilstandsrapport



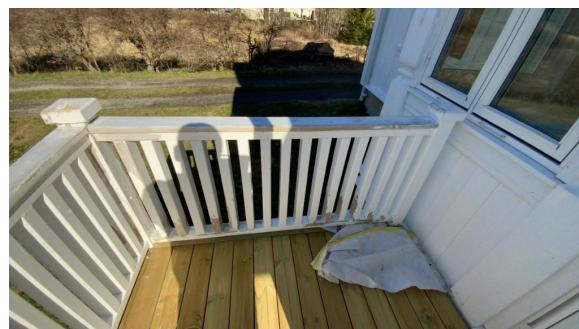
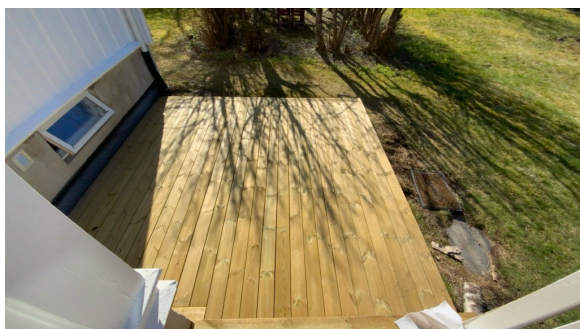
## TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Markterrasse/ terrasse på tilfarere/ bjelker og med spaltegulv av impr. treverk. Rekkverk av stående spiler.

Årstall: 2010

Kilde: Eier



## INNVENDIG

## TG 1 Overflater

### Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett, noen "skjolder" enkelte steder . Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater.

## TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

### Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Tilbygg på stueside har bjelkelag med stubbloftskonstruksjon. Målt 10 mm høydeforskjell i stue og peisestue, 17 mm midterste soverom og soveromot sørvest.

### 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.

### 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 3 Etasjeskille under tilbygg/ bad

### Beskrivelse

Tilbygg under bad/ toalettrom/ VF av siporex-elementer e.l.

### Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

- Det er avvik:

Etasjeskiller tilbygg med bad mm. har store deformasjoner. Det er påstøp av betong over, men det bør foretas ytterligere undersøkelser rundt om hva deformasjonene skyldes mm. Det er også påvist motfall på overliggende gulv på bad.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avdekke årsaken til deformasjonene i etasjeskillet. Det bør også undersøkes ytterligere hvordan overliggende gulv i bad og toalettrom er oppbygget. Nøyaktig kostnadsestimat er ikke mulig å sette før årsak til deformasjonene er avdekket og nødvendige tiltak er definert.

Dersom årsaken ikke utbedres, kan dette føre til økte skjevheter, redusert bo-komfort og i verste fall skade på konstruksjonen eller overflater.

Det bør utføres

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



Deformasjone



Deformasjoner

## ! TG 3 Pipe og ildsted

#### Beskrivelse

Boligen har 2 mursteinspiper, hvorav den ene mursteinspipen har nyere røykrør/ rehab-rør. Åpen peis, vedovn og kamin.

#### Vurdering av avvik:

- Pipevanger er ikke synlige.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Pipevanger er ikke synlig på pipen uten rehab-rør. Innkledd i stue/ hall.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.
- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

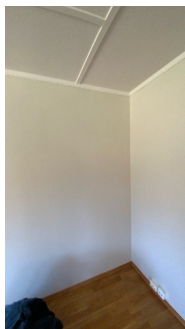
Pipene bør undersøkes av fagfolk på området. Pipevanger må gjøres tilgjengelig for inspeksjon/ event. montere rehab-rør i pipen.

Manglende tilgang til pipevanger medfører usikkerhet om tilstanden, og det kan være skjulte skader eller svakheter som øker risikoen for brann eller lekkasjer.

Kamin i 2. etg. bør undersøkes av fagfolk før den event. benyttes.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

# Tilstandsrapport



## Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

### Beskrivelse

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

### Vurdering av avvik:

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

Ved overflate-fuktsøk med Tramex fuktmåler ble det påvist forhøyde verdier i gulv og vegger noen steder.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør iverksettes tiltak for å redusere eller hindre fuktgjennomtrenging i kjellermur og gulv, for å unngå risiko for fuktskader.

Konstruksjonen bør følges opp jevnlig for å overvåke utviklingen av fukt, og eventuelle utbedringer bør vurderes dersom forholdene forverres.

# Tilstandsrapport



## TG 1 Innvendige trapper

### Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp.



## TG 2 Innvendige dører

### Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

### Vurdering av avvik:

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

Noen skjevheter, slitasje beslag mm.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Enkelte dører må justeres.

# Tilstandsrapport



## Oppvarming

### Beskrivelse

Vedfyring, varmekabler bad, hall og entre, toalettrom og vaskerom. Panelovner. Varmekilder er ikke funksjonstestet, kun beskrevet.

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

#### Generell

### Beskrivelse

Bad fra 2019 iflg. eier. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: tilbud fra utførende, fdv dokumentasjon. Fliser på vegger og gulv. Dusjkabinett og badekar. Innredning med nedfelt servant. Avtrekk med el. vifte. 2 plastluker. Målt ca. 5 mm fall fra gulv ved dør til sluk under badekar, samt 15 mm til kant på kabinett. Sluk under kabinett er ikke mulig å besiktige uten å fjerne badekar og kabinett

Årstall: 2019

Kilde: Eier



### 1. ETASJE > BAD

#### TG 2 Overflater vegger og himling

### Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

Årstall: 2019

### 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.
- Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukning, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

### 1. ETASJE > BAD

# Tilstandsrapport

## TG 3 Overflater Gulv

### Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Eier opplyser at det er motfall under dusjkabinett og at vann legger seg mot vegger ved dusjing rett på gulv. Derfor er det installert dusjkabinett.

Årstill: 2019

### Vurdering av avvik:

- 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 påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.
- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

### Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

Det bør etableres tilfredsstillende fall mot sluk for å sikre at vann ledes korrekt bort fra våtrommet.

Manglende fall medfører økt risiko for vannansamling langs vegger og mulig vannlekkasje til tilstøtende konstruksjoner, noe som kan føre til fuktskader og redusert levetid på gulvkonstruksjonen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Årstill: 2019

Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det ene sluket er plassert under dusjkabinett, noe som begrenser tilgangen for inspeksjon og rengjøring. Dette øker risikoen for at sluket kan gå tett, noe som kan føre til vannskader. Det anbefales å bedre tilgangen til sluket for å muliggjøre jevnlig inspeksjon og rengjøring.



Sluk ved badekar

## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, dusjkabinett (fra 2026) og badekar.

Årstill: 2019

Kilde: Eier

# Tilstandsrapport

## 1. ETASJE > BAD

### ! TG 2 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

#### Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftspalte ved dør e.l.

## 1. ETASJE > BAD

### ! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0. Hulltaking er foretatt fra toalettrom bak dusj.



Hulltaking/ fuktmåling bak dusjhjørnet

## KJELLER > VASKEROM

### Generell

#### Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Fliser på gulv. Murpuss på vegger. Skyllekar på vegg. Målt ca. 15 mm fall fra gulv ved begge dører til topp slukrist.

Årstall: 2010

Kilde: Eier

## KJELLER > VASKEROM

### ! TG 2 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Veggene har malt puss/ betong. Taket har panel.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mangler membran/ tettesjikt i våtsoner.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres membran eller annet godkjent tettesjikt i våtsonene for å hindre fuktinntrengning i konstruksjonen. Manglende tettesjikt medfører økt risiko for fuktskader og påfølgende skadeutvikling i vegger og gulv.

# Tilstandsrapport

## KJELLER > VASKEROM

### ! TG 2 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 15 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er ikke synlig.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av vaskerommet ved en event. lekkasje.

## KJELLER > VASKEROM

### ! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Synlig fravær av membran ved døråpninger og i overgang vegg/ gulv. Ukjent om det er membran under resten av gulvet.

Årstall: 2010

#### Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

#### Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser.



## KJELLER > VASKEROM

### ! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Rommet har skyllekar og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2010

## KJELLER > VASKEROM

### ! TG 2 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

# Tilstandsrapport

**Årstall:** 2010

**Vurdering av avvik:**

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

**Konsekvens/tiltak**

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

## KJELLER > VASKEROM

### ! TG 10 Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

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

**Årstall:** 2010

**Kilde:** Eier

## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### ! TG 1 Overflater og innredning

**Beskrivelse**

Kjøkkenet har IKEA innredning med profilerte fronter fra 2020. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin 2025, micro og stekeovn 2023.

**Årstall:** 2010

**Kilde:** Eier



### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### ! TG 2 Benkeplate og platetopp

**Beskrivelse**

Benkeplaten er av heltre. Det er platetopp.

**Årstall:** 2010

**Kilde:** Eier

**Vurdering av avvik:**

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

Fuktskade på benkeplate.  
Skade på kant av platetopp.

**Konsekvens/tiltak**

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### ! TG 1 Avtrekk

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

## SPESIALROM

### 1. ETASJE > TOALETROM

#### TG 3 Overflater og konstruksjon

##### Beskrivelse

Toalettrom med fliser på gulv og malte plater på vegger. Gulvstående wc. Innredning med kiten servant og skap.

##### Vurdering av avvik:

- Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

##### Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Kostnadsestimat: Under 20 000



## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TG 2 Vannledninger

##### Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) fra forskjellige årstall, samt noe eldre kobber.

##### Vurdering av avvik:

- Det er irr på rør.

Gjelder eldre kobberrør.

##### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør foretas nærmere undersøkelse av de eldre kobberrørene med irr, og eventuelt utbedring eller utskifting bør vurderes.

Irr på kobberrør kan indikere begynnende korrosjon, noe som øker risikoen for lekkasjer og vannskader.

#### TG 2 Avløpsrør

##### Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast og noe støpejern synlig i kjeller

##### Vurdering av avvik:

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

# Tilstandsrapport

Dette gjelder de eldre støpejernsrørene.

## Konsekvens/tiltak

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

## TG 1 Ventilasjon

### Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

## TG 2 Varmtvannstank

### Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter- CTC Heat Injection.

Årstall: 2012

Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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



## 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 bygnings sakkyndig 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

Elektrisk anlegg fra forskjellige årstall.

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.

**ukjent**

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

**Ja Selger kan kun bekrefte dette i sin eiertid og kan følgelig ikke garantere for hva som har vært utført i tidligere eiers eiertid.**

# Tilstandsrapport

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 finnes kun samsvarserklæringer på arbeider utført i selgers sin eiertid og kan følgelig ikke garantere for hva som har vært utført i tidligere eieres regi.**
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, brantilløp 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

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?  
**Ja**
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Ja** Det er ikke mulig å verifisere om det foreligger samsvarserklæringer for alle arbeider utført på det elektriske anlegget. Deler av arbeidene er ikke gjort i selgers eiertid og selger har ikke informasjon om hvem som har utført arbeidene. En kan derfor ikke vite om arbeidene på el-anlegget er utført i henhold til de regler som gjelder for el-anlegg eller om det kan foreligge feil ved anlegget.

I følge Elvia er forventet levetid på elektriske anlegg rundt 30 år, og etter dette må man regne med vedlikehold i form av utskiftninger og reparasjoner. Deler av dette anlegget har passert en brukstid der mer enn 50% av estimert levetid har passert.

På bakgrunn av dette anbefales derfor en utvidet elkontroll av en el. kontrollør eller en annen med kompetent ekspertise på området.

## Generell kommentar

Undertegnede har ikke elektrofaglig kompetanse og er ei heller ansatt i et reg. kontrollforetak innenfor elektro og er derfor følgelig ikke kvalifisert for en nærmere vurdering av el-anlegget.

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

### Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

#### Beskrivelse

Dreneringen rundt boligen er fra 2007.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Drenering og fuktsikring av grunnmuren ble gjort i 2007. Likevel mangler det fuktsperre og drenerende masser under deler av kjelleren, noe som gjør at fukt fortsatt trekker opp fra grunnen og inn i gulv og delvis i vegger.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For lukke avviket bør det etableres fuktsperre og drenerende masser under de aktuelle delene av kjelleren for å hindre at fukt trekker opp i gulv og vegger.

## TG 2 Grunnmur og fundamenter

### Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i betongstein, teglstein, Leca, samt naturstein. Ukjent fundament.

### Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Innsiden av grunnmuren har misfarging.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Sprekkdannelser i grunnmuren og misfarging på innsiden bør undersøkes nærmere og utbedres ved behov, for å hindre videre forringelse av konstruksjonen og redusere risiko for fuktinntrenging og skader på bygningen.



Sprekk i grunnmur

## TG 2 Terrengforhold

### Beskrivelse

Terrengforholdene rundt boligen kan medføre oppsamling av vann mot yttervegg. Dette øker risikoen for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen over tid.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Det bør utføres terrengjusteringer slik at vann ledes bort fra grunnmuren, for å redusere risikoen for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen over tid. Manglende tiltak kan føre til fuktskader og forringelse av bygningsmassen.

## TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

### Beskrivelse

Eier opplyser at alle utvendige vannledninger er av plast (PEL) fra 2022. Del av avløpsrør nærmest boligen er av eldre ukjent dato og av støpejern (synlig fra kjeller), mens del fra utv. kum til kommunalt nett er av nyere dato (2022) iflg. eier. Tilkoblet offentlig vann og avløp via private stikkledninger. Avløpspumpe (2022) i kum på gårdsplassen- anlegg med Sulzer pumpestasjon 902 for 2 pumper (1 backup).

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

# Tilstandsrapport

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på den eldste delen av den utvendige avløpsledningene (fra bolig til kum).

## Konsekvens/tiltak

### • Tiltak:

Det anbefales å gjennomføre nærmere undersøkelser og eventuelt planlegge utskifting av den eldste delen av avløpsledningene, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvensen av å ikke utbedre dette kan være økt risiko for lekkasjer, driftsstans eller vannskader på eiendommen.

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



## Helse, miljø og sikkerhet

### Beskrivelse

Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling, og målinger ligger under grenseverdier

### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

# 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

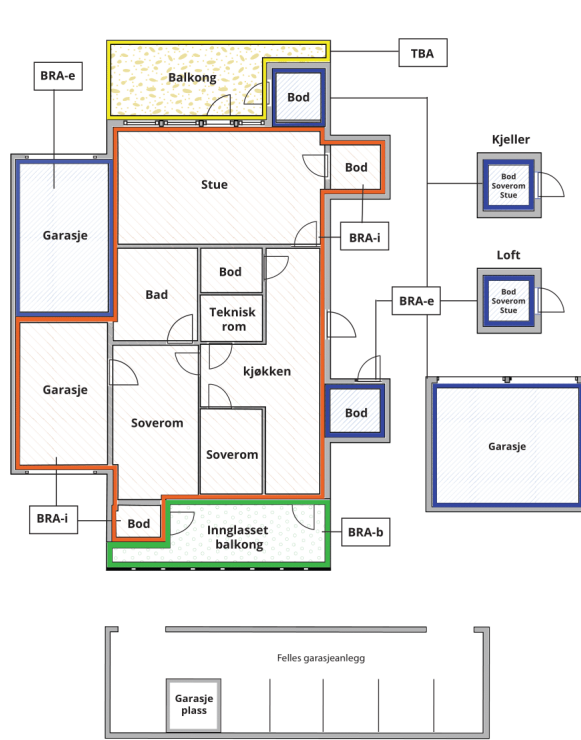
## Hva er måleverdig areal?

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 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 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 <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
2. Etasje	82			82			82
1. Etasje	99			99	12		99
Kjeller	5			5		73	78
<b>SUM</b>	<b>186</b>				<b>12</b>	<b>73</b>	<b>259</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>186</b>						

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Hall, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4, kott		
1. Etasje	Hall, entré, toalettrom, bad, kjøkken, stue/ spisestue, peisstue		
Kjeller	Vaskerom, lagerrom, lagerrom 2, lagerrom 3, lagerrom 4, lagerrom 5		

### Kommentar

Kjeller med takhøyde ca. 1,79 m på det laveste. Kun del vel trapp er måleverdig areal og medregnet i BRA.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Div. malerarbeider mm. Stikkledninger. Stuevinduer, terrassedør. Kledning vegg mot sør.

## Garasje

## Romfordeling

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

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.4.2026	Einar Sjørevik	Takstingeniør
	Kirsti Haakens	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3240 EIDSVOLL	63	244		0	3574.7 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

### Adresse

Tunneltoppen 42

### Hjemmelshaver

Haakens Kirsti, Allstad Grunneiendom AS

## Eiendomsopplysninger

### Adkomstvei

Adkomstvei: Private felles internveier som munner ut i kommunal vei.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger. Avløpspumpe på stikkledning.

### Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til bolig og LNFR i kommuneplanen.

### Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt rundt boligen, mens delen mot øst ligger i bratt terreng .

## Bygninger på eiendommen

### Garasje



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Standard

Vedlikehold

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	07.04.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Plantegninger	07.04.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	14.04.2026		Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.05.2026	
2	06.05.2026	
3	06.05.2026	
4	18.05.2026	
5	18.05.2026	
6	18.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

### Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

### Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

### Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.