

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Hjeramoen 16D , 2072 DAL

 EIDSVOLL kommune

 gnr. 92, bnr. 161, snr. 26

Sum areal alle bygg: BRA: 52 m² BRA-i: 49 m²



Befaringsdato: 13.01.2026

Rapportdato: 20.02.2026

Oppdragsnr.: 22078-1000

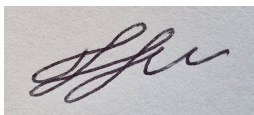
Referansenummer: JH5463

Autorisert foretak: Vestrum taksering AS



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Rapportansvarlig



Thomas Togstadhagen Vestrum
Ekstern Takstingeniør
thomas@vestrumtaksering.no
922 99 739



Medlem av

NITO



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en 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 straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og 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

Leiligheten fremstår med normal slitasje og greit vedlikeholdt på befaringsdagen. Det ble registrert eller avdekket behov for bygningsmessige tiltak utover normalt vedlikehold. Viser til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2020

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Vinduer av PVC med 3-lags isolerglass produsert i 2019.

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

Punkterte glass er bare synlig under spesielle omstendigheter og det utelukkes ikke at det kan forekomme punktert glass som ikke ble registrert på befaringsdagen. Bygningen har PVC vinduer med 3-lags glass.

På befaringsdagen registreres innvendig kondensering nedre del av glass og karm på vinduer, hjemmelshaver opplyser at dette forekom med perioden der aggregat til balansert ventilasjonsanlegg var defekt, etter utbedring av aggregat slik at balansert ventilasjon fungerer som tiltenkt har denne kondenseringen forsvunnet, ifølge hjemmelshaver.

Ytterdør av tre som er brann spesifisert fra byggeår.
Terrassedør med 3-lags isolerglass produsert i 2019.

Dørene ble visuelt undersøkt og funksjonstestet under befaringen. Terrassedør kan med fordel justeres for optimal gange og unødig slitasje.

TG2 vurderes da det bemerkes kondensering og mørkere partier nedre del mot gulv, spesielt på inngangsdør men også terrassedør. Ved fuktsøk av overflate gulv nærmest dører indikeres noe forhøyede fuktverdier.

Markterrasse på 10m² med adkomst fra terrassedør stue. Oppført med hellestein på mark.

TG2 vurderes da hellestein fremstår ujevn av de visuelt synlige overflater på befaringdag. Området er delvis tildekt av snø.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv: Fliser på bad, laminat øvrige rom.
Vegger: Fliser på bad, malte overflater øvrige rom
Tak/himling: Malte overflater

Etasjeskille/gulv på grunn er ikke undersøkt, da dette ikke er et krav i henhold til forskrift til avhendingslova. Dersom slik undersøkelse ønskes gjennomført, må potensielle kjøpere selv sørge for nærmere undersøkelser ved å engasjere fagkyndig person for vurdering.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Alder: Badet er fra byggeåret.
Vurderinger er i hovedsak begrenset til det som var visuelt synlig under befaringen.

Badet er et prefabrikkert baderomsmodul, det er ikke fremlagt teknisk godkjenning som dokumentasjon på våtrom.

En prefabrikkert baderomsmodul er et ferdigprodusert bad som lages helt eller delvis i fabrikk, og deretter transporteres til bygget, heises og monteres.
Veggene har fliser. Taket er malt.

Vegger og tak/himling fremstår i normalt god stand og vurderes å ha normal slitasje etter alder.
Gulvet er flislagt.

TG2 vurderes da det er ikke tilfredsstillende fallforhold på gulv mot sluk. Bemerket hulrom (bom) under en flis ved sluk. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er målt til 21mm.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

TG2 vurderes da det ikke foreligger dokumentasjon for våtrom.

Forventet levetid for membran er 20år.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjhjørne med svingbare glassdører og opplegg for vaskemaskin.

TG2 vurderes da det bemerkes hakk/avskalling av overflate i fremkant av servant.
Det er balansert ventilasjon. Luftespalte under dørblad for lufttilførsel. Luftespalte kan med fordel økes slik at spalte blir minimum 10mm.
Det var ikke mulig eller hensiktsmessig å ta hull i tilstøtende vegg for kontroll av våtrommet, da badet er utført som en prefabrikkert baderomsmodul. Hulltaking i slike konstruksjoner vurderes som lite egnet og kan innebære inngrep i en lukket, prefabrikkert løsning. Kontroll er derfor begrenset til visuelle observasjoner og fuktsøk med egnet måleverktøy av tilgjengelige tilstøtende overflater under befaringen, der det ikke ble avdekket unormale fuktverdier.
Vurderingene er basert på tilgjengelige observasjoner på befaringsdagen samt alder. Skjulte forhold kan derfor ikke utelukkes.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Hvitevarer er ikke funksjonstestet.

Sokkel på kjøkkeninnredningen ble ikke demontert for å inspisere under. Ytterligere undersøker må gjøres.

Innredning og vegger fremstår i normalt god stand med normal brukslitasje.
Gulv med stedvis knirk forekommer.
Det er utført fuktsøk av overflater i nærheten av vanninstallasjoner på befaringsdagen der det indikeres normale fuktverdier.

Avtrekk over platetopp funksjonstestet med ark og fungerer etter hensikten.
Gjennomføringer er ikke inspisert, ytterligere undersøkelser må eventuelt foretas.

Beskrivelse av eiendommen

Avtrekk er funksjonstestet med et ark og fungerer etter hensikten.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Det gjøres oppmerksom på at det kun er synlige rørinstallasjoner på befaringsdagen som er kontrollert.
Rørgjennomføringer som er skjult i konstruksjon er ikke videre undersøkt. Utvendige vann- og avløpsrør er ikke kontrollert.

TG2 vurderes da det registreres rustdannelser i kobling i fordelerskap.

Type rør: Synlige avløpsrør er i plast.

Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult.

Der avløpsrørene er synlige, er det gjort en enkel visuell vurdering. Undersøkelsen er utført uten spesialkompetanse på avløpsteknikk, og det kan være forhold som ikke oppdages. Der rørene er skjult, er vurderingen basert på alder. Avløpskapasitet er skjønnsmessig vurdert ved tapping fra to tappesteder, uten konkrete målinger. Det er gjort en generell vurdering av eventuell lukt fra avløpsanlegget i rommene, uten nærkontroll eller fysisk åpning av sluk eller tekniske komponenter. For en full teknisk vurdering må fagkyndig med relevant kompetanse engasjeres.
Leiligheten er tilkoblet balansert ventilasjon. Hjemmelshaver opplyser at aggregat er defekt på befaringsdagen. Det registreres mengder med is på utvendig rist for tilluft til aggregat. Det registreres kondensdannelser nedre del av vindu/dører i leilighet som vil blant annet påvirkes av defekt ventilasjon.

Hjemmelshaver har etter befaringsdag, tatt kontakt med fagkyndige for å utbedre avvikene som var med ventilasjonen.

Hjemmelshaver viser til faktura fra Robyvent med beskrivelse: Utbedring av ventilasjon, Ny vifte ferdig monter - tilluft, Rens av ventilasjonskanaler - (inkl. demontering av ventilfeste samt rengjøre og funksjonsteste, brannspjeld med smeltesikring. Og rengjøring av kombiboks ute), Tillegg - ny avtrekksventil på bad, Avtrekksventil 125mm hvit plast (hentet og montert), Ny vifte som er montert på tilluft har 5 års garanti fra 17.02.2026. Det var antydninger til at vifte på avtrekk begynte å lage noe mer lyd enn vanlig.

Basert på utbedringer vurderes ventilasjon til TG1.
CTC varmtvannsbereder på 108 liter plassert under kjøkkenbenk. Varmtvannsbereder er kun begrenset visuelt inspisert.
Hjemmelshaver melder ingen avvik.

Viktig å merke seg at varmtvannsbereder er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Forventet levetid for varmtvannsbereder er 20år.
Sikringsskap med automatsikringer plassert på vegg i entre med 11 kurser ihht. kursoversikt.
Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse fra autorisert EL-fagkyndig.

Undertegnede takstmann har ikke fagkompetanse/spesialkompetanse til å utføre kontroll av elektriske anlegg og elektriske installasjoner. Det stilles strenge krav til

kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. Det anbefales på generelt grunnlag at registrert/autorisert elektroinstallatør/kontrollør foretar en kontroll av hele det elektriske anlegget.

Det er fremlagt samsvarserklæring fra Romerike Elektro AS der gjelder nyanlegg med beskrivelse:
Installasjon i leiligheter og parkeringskjeller.

Det gis ikke tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Tomtearealet er tildekket av snø på befaringsdagen og derfor ikke inspisert og beskrevet.

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

[Gå til side](#)

En fullverdig kontroll av branncellebegrensende konstruksjoner forutsetter destruktive inngrep, som åpning av bygningsdeler. Slike inngrep er ikke foretatt under befaringen. Forholdet har karakter som tilsier at branncelleinndelingen ikke kan verifiseres basert på visuell inspeksjon.

Risiko:

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

Konsekvens:

Forholdet kan medføre usikkerhet knyttet til bygningens brannsikkerhet og kan få betydning for kjøpers vurdering av sikkerhetsnivået.

Anbefalte tiltak:

Forholdet må vurderes nærmere av fagkyndig.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

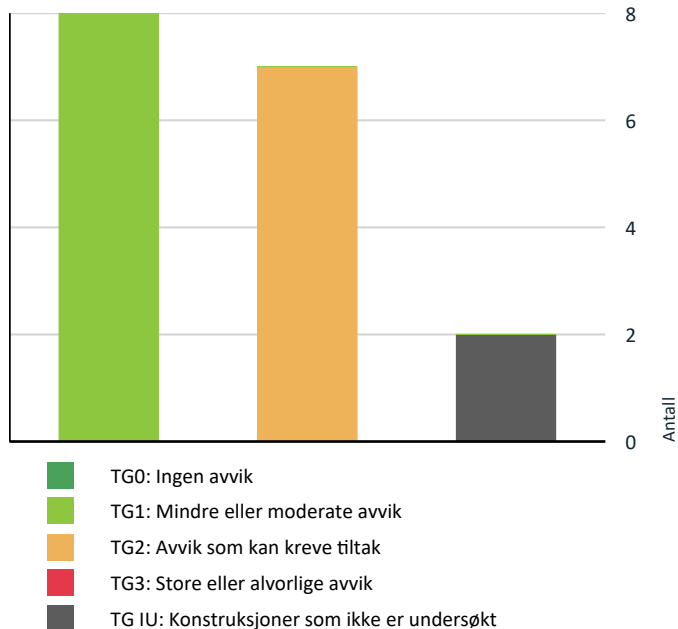
- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremlagt originale tegninger som viser opprinnelig godkjent planløsning. Det kan derfor ikke tas stilling til om planløsningen, slik den fremstår på befaringstidspunktet, er lik godkjent planløsning fra da bygget ble tatt i bruk.

Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

Følgende bygningsdeler er ikke vurdert i denne tilstandsrapporten:

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

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

Ved taksering av leilighet i sameier er det primært

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)



Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

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

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

! Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2020

Kommentar

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

Leiligheten fremstår i normalt stand og normalt vedlikeholdt på befaringsdagen. Det ble registrert eller avdekket behov for bygningsmessige tiltak utover normalt vedlikehold. Forøvrig vises det til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer av PVC med 3-lags isolerglass produsert i 2019.

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

Punkterte glass er bare synlig under spesielle omstendigheter og det utelukkes ikke at det kan forekomme punktert glass som ikke ble registrert på befaringsdagen. Bygningen har PVC vinduer med 3-lags glass.

På befaringsdagen registreres innvendig kondensering nedre del av glass og karm på vinduer, hjemmelshaver opplyser at dette forekom med perioden der aggregat til balansert ventilasjonsanlegg var defekt, etter utbedring av aggregat slik at balansert ventilasjon fungerer som tiltenkt har denne kondenseringen forsvunnet, ifølge hjemmelshaver.

TG 2 Dører

Ytterdør av tre som er brann spesifisert fra byggeår.
Terrassedør med 3-lags isolerglass produsert i 2019.

Dørene ble visuelt undersøkt og funksjonstestet under befaringen. Terrassedør kan med fordel justeres for optimal gange og unødig slitasje.

TG2 vurderes da det bemerkes kondensering og mørkere partier nedre del mot gulv, spesielt på inngangsdør men også terrassedør. Ved fuktsøk av overflate gulv nærmest dører indikeres noe forhøyede fuktverdier.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetailler.

Årsak:

TG2 vurderes da det bemerkes kondensering og mørkere partier i nedre del mot gulv, spesielt ved inngangsdør og terrassedør. Ved fuktsøk av gulvoverflate nærmest dørene indikeres noe forhøyede fuktverdier. Forholdet er forenlig med fuktpåvirkning over tid.

Risiko:

Kondens og forhøyede fuktverdier kan utvikle seg til videre fuktbelastning i gulv og tilstøtende konstruksjoner. Forholdet gir økt risiko for nedbrytning av materialer og fuktrelaterte skader.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens:

Forholdet kan medføre redusert levetid på gulv og tilknyttede bygningsdeler, samt økt behov for vedlikehold og utbedring.

Anbefalte tiltak:

Forholdet må vurderes nærmere av fagkyndig. Det bør vurderes årsak til kondens og fuktpåvirkning, samt nødvendige tiltak for å redusere fuktbelastningen og hindre videre skadeutvikling.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Markterrasse på 10m² med adkomst fra terrassedør stue. Oppført med hellestein på mark.

TG2 vurderes da hellestein fremstår ujevn av de visuelt synlige overflater på befaringsdag. Området er delvis tildekt av snø.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak:

TG2 vurderes da hellestein fremstår ujevn på visuelt tilgjengelige flater på befaringsdagen. Området er delvis tildekt av snø, og vurderingen er derfor begrenset til synlige partier.

Risiko:

Ujevnheter kan utvikle seg til økt risiko for snubelfare og videre setninger i underlaget over tid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Forholdet kan medføre redusert brukskvalitet og økt behov for vedlikehold eller justering av dekke.

Anbefalte tiltak:

Forholdet må vurderes nærmere av fagkyndig når området er snøfritt.

Tilstandsrapport



INNENDIG

TG 2 Overflater

Gulv: Fliser på bad, laminat øvrige rom.
Vegger: Fliser på bad, malte overflater øvrige rom
Tak/himling: Malte overflater

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak:

TG2 vurderes da det er registrert knirk ved gange på laminatgulv. Stedvis er endeskjøter montert med for liten avstand, noe som ikke samsvarer med anbefalt utførelse. Det registreres mørkere partier med forhøyede fuktindikasjoner i gulvoverflaten i nærheten av ytterdører. Videre registreres en sprekk i veggoverflate ved terrassedør.

Risiko:

Knirk kan utvikle seg til videre deformasjon av gulvets skjøter. Forhøyede fuktindikasjoner gir økt risiko for nedbrytning av gulv og tilstøtende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

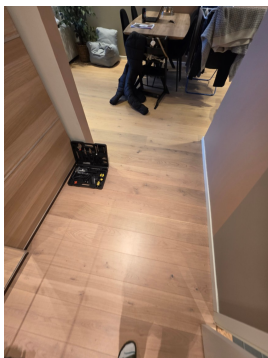
- Tiltak:

Konsekvens:

Forholdet kan medføre redusert funksjon og levetid på gulv og overflater, samt økt behov for utbedring.

Anbefalte tiltak:

Forholdet må vurderes nærmere av fagkyndig. Det bør undersøkes årsak til fuktindikasjoner og vurderes tiltak for å sikre korrekt montering og redusere risiko for videre skadeutvikling.



TG IU Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille/gulv på grunn er ikke undersøkt, da dette ikke er et krav i henhold til forskrift til avhendingslova. Dersom slik undersøkelse ønskes gjennomført, må potensielle kjøpere selv sørge for nærmere undersøkelser ved å engasjere fagkyndig person for vurdering.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

Alder: Badet er fra byggeåret.

Vurderinger er i hovedsak begrenset til det som var visuelt synlig under befaringen.

Badet er et prefabrikkert baderomsmodul, det er ikke fremlagt teknisk godkjenning som dokumentasjon på våtrom.

En prefabrikkert baderomsmodul er et ferdigprodusert bad som lages helt eller delvis i fabrikk, og deretter transporteres til bygget, heises og monteres.

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vegger og tak/himling fremstår i normalt god stand og vurderes å ha normal slitasje etter alder.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt.

TG2 vurderes da det er ikke tilfredsstillende fallforhold på gulv mot sluk. Bemerket hulrom (bom) under en flis ved sluk. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er målt til 21mm.

Vurdering av avvik:

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

Årsak:

TG2 vurderes da fallforhold på gulv mot sluk ikke er tilfredsstillende. Det bemerkes hulrom (bom) under en flis ved sluk. Høydeforskjell fra toppen av sluk til toppen av membran ved dørterskel er målt til 21 mm.

Risiko:

Manglende tilfredsstillende fall og bom under flis kan utvikle seg til at vann ikke ledes effektivt til sluk.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- 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.

- Andre tiltak:

Konsekvens:

Forholdet kan medføre redusert funksjon i våtrommet og økt behov for oppfølging.

Anbefalte tiltak:

Forholdet må vurderes nærmere av fagkyndig. Det bør vurderes tiltak for å etablere tilfredsstillende fall mot sluk.



ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

TG2 vurderes da det ikke foreligger dokumentasjon for våtrom.

Forventet levetid for membran er 20år.

Vurdering av avvik:

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

Årsak:

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

Risiko:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens:

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

Anbefalte tiltak:

Forholdet må vurderes nærmere av fagkyndig. Det bør vurderes ytterligere undersøkelser for å avklare konstruksjonens oppbygning og tilstand.



ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjhjørne med svingbare glassdører og opplegg for vaskemaskin.

TG2 vurderes da det bemerkes hakk/avskalling av overflate i fremkant av servant.

Vurdering av avvik:

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

Årsak:

TG2 vurderes da det bemerkes avskalling av overflate i fremkant av servant. Skaden er forenlig med alder og bruksslitasje.

Risiko:

Avskalling i overflaten kan utvikle seg til videre nedbrytning.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens:

Forholdet kan medføre redusert estetisk kvalitet og økt behov for vedlikehold eller utskifting av berørt komponent.

Anbefalte tiltak:

Det bør vurderes reparasjon eller utskifting basert på skadeomfang og funksjon.

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon. Luftespalte under dørblad for lufttilførsel. Luftespalte kan med fordel økes slik at spalte blir minimum 10mm.

ETASJE > BAD

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det var ikke mulig eller hensiktsmessig å ta hull i tilstøtende vegg for kontroll av våtrommet, da badet er utført som en prefabrikkert baderomsmodul. Hulltaking i slike konstruksjoner vurderes som lite egnet og kan innebære inngrep i en lukket, prefabrikkert løsning. Kontroll er derfor begrenset til visuelle observasjoner og fuktsøk med egnet måleverkøy av tilgjengelige tilstøtende overflater under befaringen, der det ikke ble avdekket unormale fuktverdier. Vurderingene er basert på tilgjengelige observasjoner på befaringsdagen samt alder. Skjulte forhold kan derfor ikke utelukkes.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN/STUE

! TG 1 Overflater og innredning

Hvitevarer er ikke funksjonstestet.

Sokkel på kjøkkeninnredningen ble ikke demontert for å inspisere under. Ytterligere undersøker må gjøres.

Innredning og vegger fremstår i normalt god stand med normal bruksslitasje.

Gulv med stedvis knirk forekommer.

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

ETASJE > KJØKKEN/STUE

! TG 1 Avtrekk

Avtrekk over platetopp funksjonstestet med ark og fungerer etter hensikten.

Gjennomføringer er ikke inspisert, ytterligere undersøkelser må eventuelt foretas.

Avtrekk er funksjonstestet med et ark og fungerer etter hensikten.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Det gjøres oppmerksom på at det kun er synlige rørinstallasjoner på befaringsdagen som er kontrollert.

Rørgjennomføringer som er skjult i konstruksjon er ikke videre undersøkt. Utvendige vann- og avløpsrør er ikke kontrollert.

TG2 vurderes da det registreres rustdannelser i kobling i fordelerskap.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak:

TG2 vurderes da det registreres rustdannelser i kobling i fordelerskap.

Risiko:

Rustdannelser i koblinger kan utvikle seg til svekket tetthet og gir økt risiko for lekkasje og vannskader.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Forholdet kan medføre redusert driftssikkerhet i vanninstallasjonen og økt behov for vedlikehold eller utskifting.

Anbefalte tiltak:

Forholdet må vurderes nærmere av fagkyndig. Det bør foretas kontroll av koblinger og vurderes nødvendige tiltak for å sikre tett og funksjonell installasjon.



! TG 1 Avløpsrør

Tilstandsrapport

Type rør: Synlige avløpsrør er i plast.
Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult.

Der avløpsrørene er synlige, er det gjort en enkel visuell vurdering. Undersøkelsen er utført uten spesialkompetanse på avløpsteknikk, og det kan være forhold som ikke oppdages. Der rørene er skjult, er vurderingen basert på alder. Avløpskapasitet er skjønnsmessig vurdert ved tapping fra to tappesteder, uten konkrete målinger. Det er gjort en generell vurdering av eventuell lukt fra avløpsanlegget i rommene, uten nærkontroll eller fysisk åpning av sluk eller tekniske komponenter. For en full teknisk vurdering må fagkyndig med relevant kompetanse engasjeres.

TG 1 Ventilasjon

Leiligheten er tilkoblet balansert ventilasjon. Hjemmelshaver opplyser at aggregat er defekt på befaringssdagen. Det registreres mengder med is på utvendig rist for tilluft til aggregat. Det registreres kondensdannelser nedre del av vindu/dører i leilighet som vil blant annet påvirkes av defekt ventilasjon.

Hjemmelshaver har etter befaring, tatt kontakt med fagkyndige for å utbedre avvikene som var med ventilasjonen.

Hjemmelshaver viser til faktura fra Robyvent med beskrivelse: Utbedring av ventilasjon, Ny vifte ferdig monter - tilluft, Rens av ventilasjonskanaler - (inkl. demontering av ventilfeste samt rengjøre og funksjonsteste, brannspjeld med smeltesikring. Og rengjøring av kombiboks ute), Tillegg - ny avtrekksventil på bad, Avtrekksventil 125mm hvit plast (hentet og montert), Ny vifte som er montert på tilluft har 5 års garanti fra 17.02.2026. Det var antydninger til at vifte på avtrekk begynte å lage noe mer lyd enn vanlig.

Basert på utbedringer vurderes ventilasjon til TG1.



TG 1 Varmtvannstank

CTC varmtvannsbereder på 108 liter plassert under kjøkkenbenk. Varmtvannsbereder er kun begrenset visuelt inspisert. Hjemmelshaver melder ingen avvik.

Viktig å merke seg at varmtvannsbereder er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Forventet levetid for varmtvannsbereder er 20år.

Elektrisk anlegg

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

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Sikringsskap med automatsikringer plassert på vegg i entre med 11 kurser ihht. kursoversikt.

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

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

Det er fremlagt samsvarserklæring fra Romerike Elektro AS der gjelder nyanlegg med beskrivelse:

Installasjon i leiligheter og parkeringskjeller.

Det gis ikke tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

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.
2020 Installert byggeår.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Ingen annen informasjon er opplyst.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Nei

Tilstandsrapport

Det er ikke opplyst om tilleggsarbeider elektrisk.

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? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør 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?

Ukjent

Generell kommentar

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



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



Helse, miljø og sikkerhet

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

En fullverdig kontroll av branncellebegrensende konstruksjoner forutsetter destruktive inngrep, som åpning av bygningsdeler. Slike inngrep er ikke foretatt under befaringen. Forholdet har karakter som tilsier at branncelleinndelingen ikke kan verifiseres basert på visuell inspeksjon.

Risiko:

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

Konsekvens:

Forholdet kan medføre usikkerhet knyttet til bygningens brannsikkerhet og kan få betydning for kjøpers vurdering av sikkerhetsnivået.

Anbefalte tiltak:

Forholdet må vurderes nærmere av fagkyndig.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

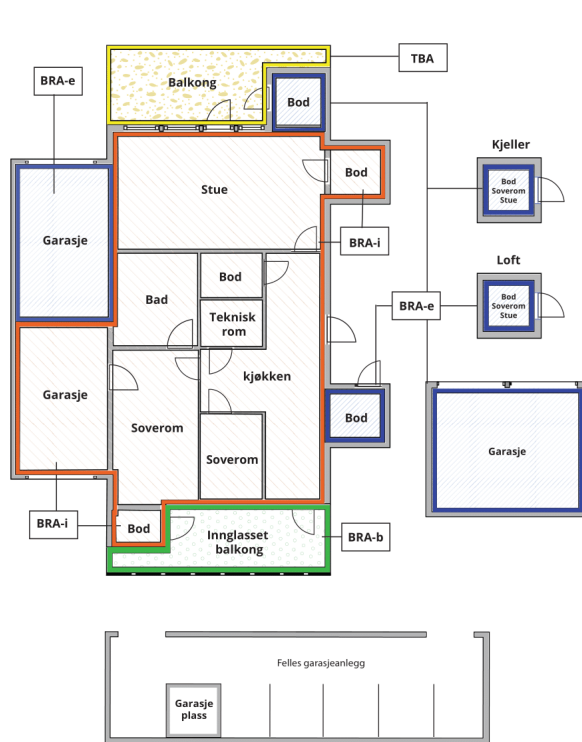
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
Etasje	49	3		52	10
SUM	49	3			10
SUM BRA	52				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
Etasje	Bad, kjøkken/stue, soverom, entré	Bod	

Kommentar

Innvendige arealer er oppmålt med laser.

Ved arealmåling for salg eller avhending av bolig, skal bruksareal (BRA) benyttes. Hele boenheten skal måles og summeres i BRA. Ved arealmåling av BRA-i er det målt inn i smyg mot karm på dør og vinduer som går ned til gulvet, i.h.t. NS 3940. Mindre areal avvik kan forekomme.

Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggt teknisk forskrift.

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

Dersom det ikke er fremlagt byggetegninger for boligen, vil bygningssakkyndig ikke kunne måle opp arealer av hulrom i sjakter o.l. som er skjult, og som dermed ikke er tilgjengelig for oppmåling.

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

Boder er definert som fellesareal, og styret

har kompetanse til å omdisponere hvilke/antall boder boligen har bruksrett til. Fellesarealer forøvrig er ikke oppmålt.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke fremlagt originale tegninger som viser opprinnelig godkjent planløsning. Det kan derfor ikke tas stilling til om planløsningen, slik den fremstår på befaringstidspunktet, er lik godkjent planløsning fra da bygget ble tatt i bruk.

Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det fremkommer av forrige tilstandsrapport:

- Det lakk fra vannlås på badet. Rørlegger som sameiet samarbeider med var og fikset dette.
- Funnet en sprekk i taket.
- Tidligere eier av leiligheten har bygd på planker på siden av terrassen for mindre innsyn.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.1.2026	Thomas Togstadhagen Vestrum	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3240 EIDSVOLL	92	161		26		IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant
Adresse Hjeramoen 16D							
Hjemmelshaver Vestli Kim							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Dal i Eidsvoll kommune, et rolig område med nærhet til både natur og nødvendige servicetilbud.

Adkomstvei

Privat adkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

Tilkn. off. vannverk

Tilknytning avløp

Offentlig kloakk

Regulering

Reguleringsbestemmelser er ikke innhentet eller fremlagt.

Om tomten

Asfalterte adkomst og internveier. Uteområde med grøntarealer av plen.

Brannceller

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

Risiko:

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

Konsekvens:

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

Anbefalte tiltak:

Forholdet må vurderes nærmere av fagkyndig.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	13.01.2026		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	18.02.2026		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.02.2026	

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 funksjonssprøving 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 fukttinnhold 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.