

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Skytterblinken 5 , 2072 DAL

 EIDSVOLL kommune

 gnr. 88, bnr. 213

Sum areal alle bygg: BRA: 204 m² BRA-i: 154 m²



Befaringsdato: 04.05.2026

Rapportdato: 08.05.2026

Oppdragsnr.: 22078-1013

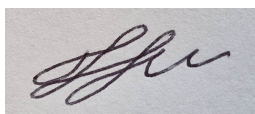
Referansenummer: UF1476

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 straffansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Tilstandsgrader er vurdert med utgangspunkt i gjeldende forskriftsnivå på søknadstidspunktet, herunder TEK10 ifølge hjemmelshaver. Bygningen er prosjektert og oppført etter moderne krav til isolasjon, fuktsikring og ventilasjon.

Det bemerkes at korrekt bruk, drift og vedlikehold av boligen er avgjørende for å opprettholde forventet funksjon og levetid. Dette gjelder særlig ventilasjon av våtrom og andre fuktbelastede arealer, hvor tilstrekkelig luftutskiftning og normal bruk er viktig for å forebygge fuktskader.

For øvrig vises det til de detaljerte beskrivelser og vurderinger av de enkelte bygningsdeler slik de fremkommer i rapporten.

Enebolig - Byggeår: 2020

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein og takshingel på tilbygg. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning og stedvis stående trepanel.

Ytterveggskonstruksjonene over grunnmur er oppført i trekonstruksjoner. På befaringsdagen ble det ikke opplyst om kjente feil og mangler ved veggkonstruksjonene.

Veggkonstruksjonen er lukket, og det er ikke kjent hvordan oppbyggingen er utført.

Generelt sett er utvendig trekledning en risikoutsatt bygningsdel med tanke på klimatiske forhold. Trepanel/utvendig kledning er en bygningsdel som jevnlig behøver vedlikehold.

Utvendige flater av overflatebehandlet fra fabrikk med hovedsak liggende trepanel, med stedvis stående trepanel. Det registreres luftespalte og musebånd i underkant av kledningen.

Overgang mellom grunnmur og fasade lar seg ikke inspisere uten å foreta inngrep, noe som ikke ble utført på befaringsdagen og kan derfor ikke verifiseres.

Det gjøres oppmerksom på at fasader i tre, har behov for

vedlikehold i form av overflatebehandling.

TG2 vurderes da det registreres minimal avstand fra underkant kledning til omkringliggende terrengnivåer. Sintef anbefaler 30cm klaring ned til terreng og minimum 10cm klaring til terreng.

Loft er inspisert fra luke i himling i 2.etasje. Inspeksjonen er utført fra gardintrapp da det ikke var tilstrekkelig adkomst til loftet på befaringsdagen. Vurderingen er derfor begrenset til det som var visuelt tilgjengelig fra inspeksjonsluke.

Konstruksjonen fremstår i hovedsak med isolerte overflater. Det ble ikke registrert synlige avvik som tegn til lekkasjer, fuktskjolder, kondens eller biologiske skadegjørere i de visuelt tilgjengelige områdene fra luke på befaringsdagen.

Det gjøres oppmerksom på at begrenset tilkomst medfører at hele loftskonstruksjonen ikke er inspisert, og skjulte forhold kan ikke utelukkes. Ytterligere undersøkelser bør foretas. Hjemmelshaver opplyser at de har vært på loft ved enkelte anledninger og at det ikke meldes om avvik.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og malte trevinduer med 3-lags glass.

Vinduene ble visuelt undersøkt og kontrollert ved stikkprøver. Enkelte av vinduene kan med fordel justeres og smøres som en del av normalt vedlikehold.

Det ble ikke registrert punkterte glass av vinduer på befaringsdagen, punkterte glass er bare synlig under spesielle omstendigheter og kan derfor ikke utelukkes.

Vindu i tilbygg mangler beslag over vindu. Løsningen vurderes ikke å være tilstrekkelig for å lede bort vann og beskytte konstruksjonen mot nedbør.

Dette vinduet gis derfor TG2.

Risiko:

Manglende beslag kan medføre økt risiko for vanninntrengning i veggkonstruksjonen, særlig ved slagregn.

Konsekvens:

Forholdet kan føre til fuktpåvirkning og på sikt skade på tilstøtende konstruksjoner.

Anbefalte tiltak:

Det anbefales å montere beslag over vindu for å sikre tilfredsstillende vannavrenning og beskyttelse av konstruksjonen.

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Ytterdører er funksjonstestet og fungerer etter hensikten. Hjemmelshaver opplyser at inngangsdør skal justeres av utbygger og at slarkete dørhåndtak terrassedør utbedres av utbygger og

Beskrivelse av eiendommen

vurderes på bakgrunn av gitt opplysning, TG1.

TBA omfatter flislagt parti ved inngangsdør, støpt betong rundt store deler av boligen og terrassebord i halvåpen sommerstue, totalt målt til ca. 122 m².

Flislagt parti er etablert på støpt plate med bruk av egnede klosser. Terrassebord i halvåpen sommerstue er montert på strø over støpt betongplate.

Betongplate fremstår for øvrig med normal slitasje forenlig med alder og bruk. Det registreres stedvis riss og sprekker i betongoverflaten.

Det ble ikke vurdert behov for umiddelbare tiltak på befaringsdagen, men forholdet bør observeres og holdes under oppsyn. Det er oppholdsvær på befaringsdagen og vannavrenning er derfor ikke vurdert.

Hjemmelshaver opplyser:

Det er benyttet drenerende masser og isolasjon under støp. Utført juli 2020.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett, fliser og beleg. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater og malt MDF.

Overflater på gulv, vegger og tak/himling er kun registrert med hensyn til type overflate. Det er ikke foretatt nærmere undersøkelser eller tilstandsvurdering av disse bygningsdelene, da dette ikke omfattes av kravene i forskrift til avhendingslova.

Risiko:

Manglende tilstandsvurdering kan medføre at eventuelle skader eller avvik ikke er avdekket.

Konsekvens:

Forholdet innebærer usikkerhet knyttet til tilstand på overflater.

Anbefalte tiltak:

Interessenter som ønsker nærmere vurdering av overflatenes tilstand, må engasjere fagkyndig for videre undersøkelser.

Etasjeskille og gulv mot grunn er ikke vurdert, da dette ikke er et krav i henhold til forskrift til avhendingslova. Forholdet har karakter som tilsier at undersøkelsene er begrenset, og konstruksjonens oppbygning og tilstand er ikke vurdert.

Risiko:

Manglende vurdering kan føre til at eventuelle avvik eller skader ikke blir avdekket. Forholdet gir økt risiko for at skjulte forhold i etasjeskillet og gulv på grunn ikke er kjent.

Konsekvens:

Forholdet kan medføre usikkerhet knyttet til etasjeskillet og gulv på grunn tilstand, med mulig betydning for kjøpers beslutningsgrunnlag.

Anbefalte tiltak:

Ytterligere vurdering av etasjeskille og gulv mot grunn anbefales utført av fagkyndig engasjert av interessenter av boligen.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: kontrollerklæringer.

Veggene har fliser. Taket er malt.

TG2 vurderes da det er plassert vindu av tre i våtsone ved badekar. Gulvet er flislagt. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er målt til over 25mm. Det er målt tilfredsstillende fall mot sluk av tilgjengelige overflater på befaringsdagen.

Ikke avdekket hulrom under fliser eller øvrige svekkelser av betydning.

Det er plastsluk, klemring av metall og delvis synlig slukmansjett. Ukjent

type tettesjikt/membran.

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.

Forventet levetid for membran er 20år.

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, badekar og klart for opplegg vaskemaskin.

Det er balansert ventilasjon.

Tilfredsstillende tilluft til våtrom i spalte under dørblad.

Det ble demontert fotlist tilstøtende vegg til bad/vaskerom, der gipsmateriale er skjært ut for tilkomst til å måle fukt i bunnsvill tilstøtende vegg til våtrom. Det registreres normale fuktverdier på dette punktet på befaringsdagen.

Vaskerom

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Det er fremlagt sjekklister som dokumentasjon.

Det gjøres oppmerksom på at i de godkjente tegningene er dette rommet definert sportsbod. Rommet benyttes som vaskerom på befaringsdagen og vil i den anledning vurderes som et våtrom i denne rapporten.

Veggene har malte plater. Taket er malt.

Overflater vurderes forenlig med alder og bruk.

Gulvet har vinylbelegg. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er målt til over 25mm. Det er målt tilfredsstillende fall mot sluk av tilgjengelige overflater på befaringsdagen. Ikke avdekket skader eller øvrige svekkelser av betydning.

Det er plastsluk, klemring av metall og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Rommet har innredning med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin.

Vurderes forenlig med alder og bruk.

Beskrivelse av eiendommen

Det er balansert ventilasjon.

Tilfredsstillende tilluft til våtrom i spalte under dørrblad.

Hulltaking er ikke foretatt. Dette er vurdert som unødvendig med bakgrunn i boligens alder og tilgjengelig inspeksjonsmulighet på befaringsdagen. I henhold til forskrift til avhendingslova kan hulltaking unnlates når det anses som unødvendig, blant annet ved nyere boliger.

Vurderingen er basert på boligens alder, tilgjengelige opplysninger og visuelle observasjoner. Det er gjennomført fuktsøk på tilgjengelige overflater i tilknytning til vanninstallasjoner, hvor det ikke er registrert avvikende fuktverdier.

Det er ikke avdekket forhold på befaringsdagen som tilsier behov for destruktive inngrep.

Bad

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: kontrollerklæringer.

Veggene har fliser. Taket er malt.

TG2 vurderes da det er plassert dør i våtsone ved dusj, samt registrert sprekk i en flis.

Gulvet er flislagt. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er målt til over 25mm. Det er målt tilfredsstillende fall mot sluk av tilgjengelige overflater på befaringsdagen.

Ikke avdekket hulrom under fliser eller øvrige svekkelser av betydning.

Det er plastsluk, klemring av metall og delvis synlig slukmansjett.

Ukjent

type tettesjikt/membran.

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.

Forventet levetid for membran er 20år.

Rommet har servant plassert på underskap, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Vurderes forenlig med alder og bruk.

Det er balansert ventilasjon.

Tilfredsstillende tilluft til våtrom i spalte under dørrblad.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i nedre del av tilstøtende vegg. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Det gjøres oppmerksom på at det kun er synlige rørinstallasjoner som er

inspisert. Rørgjennomføringer skjult i konstruksjonen er ikke undersøkt.

Utvendige vannrør er ikke kontrollert.

Synlige vannrør er utført i metall, kobber og plast rør-i-rør-system.

Fordelerskap plassert på vaskerom, med drengåpning og siklemikk på nedre del av vegg

slik at eventuell lekkasjevann synliggjøres og ledes til sluk.

Stoppekran er lokalisert ved fordelerskap vaskerom og fungerer etter hensikten.

Det er fremlagt dokumentasjon med produktdatablad på innebygget sisterner som viser at det er Duofix Sigma innebyggings sisterner. Det er fremlagt bildedokumentasjon som viser utførelse med membran bak innebygde sisterner.

Opplegg for vaskemaskin er etablert på vaskerom og mulighet for opplegg for vaskemaskin på bad/vaskerom.

Kraner og avløp i oppvaskkum og servanter er testet uten registrerte lekkasjer.

Utekran er ikke funksjonstestet. TGIU. Hjemmelshaver melder ingen avvik.

Sammenkoblingspunkter på synlige installasjoner er visuelt kontrollert uten at det ble registrert avvik på befaringsdagen.

Avløpskapasitet er vurdert ved funksjonstest, uten registrerte avvik. Det ble ikke registrert lukt fra avløpssystemet på befaringsdagen.

Det gjøres oppmerksom på at det kun er synlige avløpsinstallasjoner som er inspisert. Rørføringer som er skjult i konstruksjonen er ikke undersøkt. Utvendige avløpsrør er ikke kontrollert.

Synlige avløpsrør er utført i plast.

Sammenkoblingspunkter på tilgjengelige installasjoner er visuelt kontrollert.

Avløp fra oppvaskkum og servanter er funksjonstestet, uten at det ble registrert lekkasjer på befaringsdagen.

Stakemulighet og eventuelle stakeluker i avløpssystemet er ikke lokalisert på befaringsdagen. Det er derfor ikke verifisert om tilfredsstillende tilgang for rensing og vedlikehold av avløpssystemet er etablert. Ytterligere undersøkelser bør foretas.

Boligen er tilkoblet balansert ventilasjon med varmegjenvinner.

Aggregat er plassert på vaskerom.

Hjemmelshaver opplyser at filterskift foretas 2 ganger i året.

Overganger på loft og gjennomføring er ikke inspisert eller vurdert. Ytterligere undersøkelser må eventuelt foretas.

Generelt:

Et godt fungerende ventilasjonsanlegg er viktig for å sikre god luftkvalitet i boligen. Det

anbefales jevnlig ettersyn og rengjøring av kanaler tekniske ventilasjonskomponenter for å opprettholde forventet levetid og

Beskrivelse av eiendommen

tilfredsstillende ventilasjon.

Oso varmtvannsbereder på 194L plassert på vaskerom i nærheten av sluk i gulv.

Varmtvannsberedere er kun visuelt inspisert.

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

Registreres kalkutslag i gulv nærheten av varmtvannsbereder, hjemmelshaver opplyser at det er utskiftet overtrykksventil på bereder av rørlegger og at det ikke forekommer drypp av bereder etter tiltaket.

Sikringsskap plassert på vegg i vaskerom med automatsikringer og 19 kurser ihht. kursfortegnelse.

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.

Fra og med 1. januar 1999 er elektroentreprenører forpliktet til å utarbeide samsvarserklæring til eier av elektrisk anlegg ved installasjon av nye anlegg eller endringer i eksisterende anlegg.

Dokumentasjonen er en bekreftelse fra elektroentreprenøren at anlegget er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg.

Det er fremlagt dokumentasjon i form av samsvarserklæringer med beskrivelse:

- Ny installasjon i enebolig
- Opplegg for sikringsskap i garasje og stikk for port
- Montert trykkvakt for avtrekk ventilator kjøkken
- Lys og stikk garasje, tilbygg og utestue. 2 stk. elbilladere i garasje. Ekstra stikk kjøkken, loftstue, sov.2 og bad 2.etasje. Byttet til dimbar belysning i alle rom. Nye kurser til varmepumper. Varmekabel på vaskerom. Varmefolie i tilbygg.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn er ikke kjent og det har ikke vært mulig å fastslå grunnforholdene på befaringsdagen uten inngrep eller særskilte undersøkelser. Det er ikke foretatt geologiske undersøkelser i forbindelse med denne rapporten. Byggegrunn vurderes derfor til TGIU.

Årsak:

TGIU vurderes da byggegrunn ikke er kjent og ikke lar seg fastslå ved visuell inspeksjon.

Risiko:

Ukjente grunnforhold kan medføre usikkerhet knyttet til stabilitet og

fundamentering.

Konsekvens:

Forholdet kan innebære at eventuelle utfordringer knyttet til grunnforhold ikke er avdekket.

Anbefalte tiltak:

Det anbefales å innhente geoteknisk vurdering for nærmere avklaring av grunnforholdene.

Boligen er oppført i 2020 og har hverken rom under terreng eller krypkjeller.

Fundamenter ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelige for inspeksjon. Visuell inspeksjon av tilgjengelige flater av grunnmur er utfordrende når kledning er ført nært terrengnivå rundt bygningskroppen. Vurderingen er derfor basert på alder.

Skjulte løsninger kan ikke verifiseres. Ytterligere undersøkelser bør foretas.

Boligen er fundamentert med støpt plate på mark. Fundamenter er ikke synlige.

Grunnmur er ytterst begrenset inspisert, grunnmur langvegg tilbygg registreres pusset overflate.

Det er ikke registrert riss, sprekker eller skader på denne veggen på befaringsdagen.

Øvrig grunnmur vurderes kun på alder da det ikke er tilstrekkelig visuelt tilgjengelig. Ytterligere undersøkelser bør foretas.

På befaringsdagen ble det ikke opplyst om kjente avvik ved terrengforhold, det var heller ingen umiddelbare tegn til større avvik. Det ble ikke observert store vannansamlinger eller lignende inntil grunnmuren som kunne tyde på feil fall mot grunnmur.

Boligen er plassert i flatt område, med flatt område rundt bygningskroppen. Stedvis tilstrekkelig fall fra bygningskroppen.

I henhold til NS 3600 skal dette punktet vurderes til TG2 når det er dårlig fall eller flatt rundt bygningskroppen.

TG2 vurderes da terrenget rundt boligen i hovedsak er flatt, noe som kan gi mindre effektiv avrenning bort fra bygningen.

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

[Gå til side](#)

Opparbeidet uteareal med gjerde rundt deler av eiendommen. Gjerdet fungerer som skjerming og sikkerhetstiltak mot skråning med sprengstein nedenfor. Rekkverkshøyde er målt til ca. 94 cm fra plen og ca. 48 cm fra fastmontert sittebenk. Dagens krav til rekkverkshøyde er minimum 1,0 m. Gjerdet er utført med liggende spiler, og det er målt åpninger på ca. 40–50 mm mellom spilene. Dagens krav til liggende spiler er maks åpning på 20mm grunnet klatresikkerhet.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Det er fremlagt ferdigattest for Skytterbakken 5 og 7 som gjelder for enebolig med garasje.

Rommet som benyttes som vaskerom idag er godkjent som sportsbod av de godkjente tegningene i kommunen.

Meldepliktig tilbygg (bod) avviker fra de originale godkjente tegningene i kommunen.

Hjemmelshaver opplyser:

Melding om bygning eller tilbygg som er unntatt søknadsplikt er sendt til kommunen.

Det er ikke normal praksis å få bekreftelse fra kommunen på at bygg er registrert i matrikkelen. Denne henvendelsen er ikke fordelt til saksbehandler per tidspunkt.

Utvendig bod

- Det foreligger ikke tegninger

Hjemmelshaver opplyser:

Melding om bygning eller tilbygg som er unntatt søknadsplikt er sendt til kommunen.

Det er ikke normal praksis å få bekreftelse fra kommunen på at bygg er registrert i matrikkelen. Denne henvendelsen er ikke fordelt til saksbehandler per tidspunkt

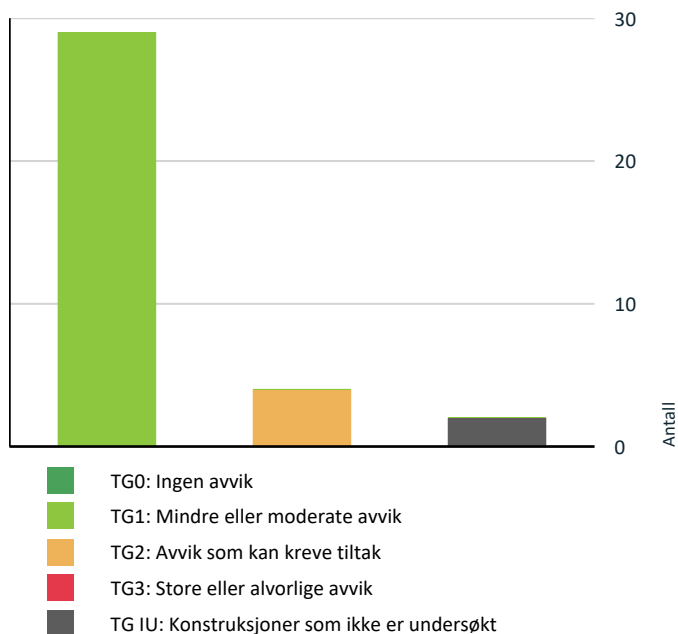
Garasje

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

Av tegninger fremkommer det et rom i 2.etasje. På befaringsdagen er 2.etasje er delt opp med lettvegg i mellom og at de er innredet. Det gjøres oppmerksom på at rommene i 2.etasje ikke er godkjent for varig opphold.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

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.

Den innvendige gjennomgangen av overflater omfatter kun beskrivelse

av type overflate på gulv, vegger og tak/himling, med mindre annet er særskilt beskrevet.

Det er ikke utført måling av retningsavvik på gulv, vegger eller tak/himling.

Undersøkelsen er gjennomført i tråd med undersøkelsesnivået angitt i forskrift til avhendingslova.

Mengde og tilstedeværelse av isolasjon kan ikke verifiseres uten å

utføre destruktive inngrep i yttervegger/yttertak, noe som ikke ble utført på befaringsdagen.

Vurdering av eventuelle knirk i gulv eller undergulv, samt øvrige forhold som går utover en visuell

gjennomgang, inngår ikke som en del av denne vurderingen.

Dersom interessenter ønsker nærmere undersøkelser, herunder vurdering av overnevnte,

må det undersøkes ved å engasjere fagkyndige

håndverkere og/eller

bygningssakkyndig i egen regi for ytterligere tilstandsvurdering.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

! Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

! Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke. [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENE BOLIG

Byggeår
2020

Kommentar

Anvendelse

Standard

Bolig med moderne standard og løsninger innen isolasjon, fuktsikring og ventilasjon, slik det er vanlig for nyere boliger.

Vedlikehold

Selv om boligen er av nyere dato, forutsettes det jevnlig kontroll, ettersyn og vedlikehold som en del av normal oppfølging. Dette gjelder særlig våtrom, tekniske installasjoner, ventilasjonssystemer og andre fuktutsatte konstruksjoner. Manglende oppfølging og vedlikehold kan over tid føre til redusert funksjon og økt risiko for skader.

Tilbygg / modernisering

2022	Tilbygg	Tilbygg utenfor sportsbod (vaskerom). Oppført som egeninnsats. Hjemmelshaver opplyser at tiltaket ikke er søknadspliktig og at tiltaket er meldt og registrert i kommunen.
------	---------	--

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning og stedvis stående trepanel.

Ytterveggskonstruksjonene over grunnmur er oppført i trekonstruksjoner.

På befaringsdagen ble det ikke opplyst om kjente feil og mangler ved veggkonstruksjonene.

Veggkonstruksjonen er lukket, og det er ikke kjent hvordan oppbyggingen er utført.

Generelt sett er utvendig trekledning en risikoutsatt bygningsdel med tanke på klimatiske forhold.

Trepanel/utvendig kledning er en bygningsdel som jevnlig behøver vedlikehold.

Utvendige flater av overflatebehandlet fra fabrikk med hovedsak liggende trepanel, med stedvis stående trepanel. Det registreres luftespalte og musebånd i underkant av kledningen.

Overgang mellom grunnmur og fasade lar seg ikke inspisere uten å foreta inngrep, noe som ikke ble utført på befaringsdagen og kan derfor ikke verifiseres.

Det gjøres oppmerksom på at fasader i tre, har behov for vedlikehold i form av overflatebehandling.

TG2 vurderes da det registreres minimal avstand fra underkant kledning til omkringliggende terrengnivåer. Sintef anbefaler 30cm klaring ned til terreng og minimum 10cm klaring til terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG2 vurderes da det registreres liten avstand mellom underkant kledning og omkringliggende terrengnivå. Anbefalt klaring er normalt minimum 10 cm til terreng, av hensyn til fuktbelastning.

Risiko:

Liten avstand til terreng kan medføre økt fuktpåvirkning på kledning, særlig ved snøopplagring og sprut fra nedbør.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Forholdet kan føre til redusert levetid på kledning og økt risiko for råte- og fuktskader.

Anbefalte tiltak:

Det anbefales å etablere tilstrekkelig avstand mellom terreng og kledning.

UTVENDIG

TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av betongtakstein og takshingel på tilbygg. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

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

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport



TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Loft er inspisert fra luke i himling i 2.etasje. Inspeksjonen er utført fra gardintrapp da det ikke var tilstrekkelig adgang til loftet på befaringsdagen. Vurderingen er derfor begrenset til det som var visuelt tilgjengelig fra inspeksjonsluke.

Konstruksjonen fremstår i hovedsak med isolerte overflater. Det ble ikke registrert synlige avvik som tegn til lekkasjer, fuktskjolder, kondens eller biologiske skadegjørere i de visuelt tilgjengelige områdene fra luke på befaringsdagen.

Det gjøres oppmerksom på at begrenset tilkomst medfører at hele loftskonstruksjonen ikke er inspisert, og skjulte forhold kan ikke utelukkes. Ytterligere undersøkelser bør foretas.

Hjemmelshaver opplyser at de har vært på loft ved enkelte anledninger og at det ikke meldes om avvik.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og malte trevinduer med 3-lags glass.

Vinduene ble visuelt undersøkt og kontrollert ved stikkprøver. Enkelte av vinduene kan med fordel justeres og smøres som en del av normalt vedlikehold.

Det ble ikke registrert punkterte glass av vinduer på befaringsdagen, punkterte glass er bare synlig under spesielle omstendigheter og kan derfor ikke utelukkes.

Vindu i tilbygg mangler beslag over vindu. Løsningen vurderes ikke å være tilstrekkelig for å lede bort vann og beskytte konstruksjonen mot nedbør.

Dette vinduet gis derfor TG2.

Risiko:

Manglende beslag kan medføre økt risiko for vanninntrengning i veggkonstruksjonen, særlig ved slagregn.

Konsekvens:

Forholdet kan føre til fuktpåvirkning og på sikt skade på tilstøtende konstruksjoner.

Anbefalte tiltak:

Det anbefales å montere beslag over vindu for å sikre tilfredsstillende vannavrenning og beskyttelse av konstruksjonen.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Ytterdører er funksjonstestet og fungerer etter hensikten.

Hjemmelshaver opplyser at inngangsdør skal justeres av utbygger og at slarkete dørhåndtak terrassedør utbedres av utbygger og vurderes på bakgrunn av gitt opplysning, TG1.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Tilstandsrapport

TBA omfatter flislagt parti ved inngangsdør, støpt betong rundt store deler av boligen og terrassebord i halvåpen sommerstue, totalt målt til ca. 122 m².

Flislagt parti er etablert på støpt plate med bruk av egnede klosser. Terrassebord i halvåpen sommerstue er montert på strø over støpt betongplate.

Betongplate fremstår for øvrig med normal slitasje forenlig med alder og bruk. Det registreres stedvis riss og sprekker i betongoverflaten. Det ble ikke vurdert behov for umiddelbare tiltak på befaringsdagen, men forholdet bør observeres og holdes under oppsyn. Det er oppholdsvær på befaringsdagen og vannavrenning er derfor ikke vurdert.

Hjemmelshaver opplyser:

Det er benyttet drenerende masser og isolasjon under støp. Utført juli 2020.

INNSENDIG

TG IU Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett, fliser og beleg. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater og malt MDF.

Overflater på gulv, vegger og tak/himling er kun registrert med hensyn til type overflate. Det er ikke foretatt nærmere undersøkelser eller tilstandsvurdering av disse bygningsdelene, da dette ikke omfattes av kravene i forskrift til avhendingslova.

Risiko:

Manglende tilstandsvurdering kan medføre at eventuelle skader eller avvik ikke er avdekket.

Konsekvens:

Forholdet innebærer usikkerhet knyttet til tilstand på overflater.

Anbefalte tiltak:

Interessenter som ønsker nærmere vurdering av overflatenes tilstand, må engasjere fagkyndig for videre undersøkelser.

TG IU Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskille og gulv mot grunn er ikke vurdert, da dette ikke er et krav i henhold til forskrift til avhendingslova. Forholdet har karakter som tilsier at undersøkelsene er begrenset, og konstruksjonens oppbygning og tilstand er ikke vurdert.

Risiko:

Manglende vurdering kan føre til at eventuelle avvik eller skader ikke blir avdekket. Forholdet gir økt risiko for at skjulte forhold i etasjeskillet og gulv på grunn ikke er kjent.

Konsekvens:

Forholdet kan medføre usikkerhet knyttet til etasjeskillet og gulv på grunn tilstand, med mulig betydning for kjøpers beslutningsgrunnlag.

Anbefalte tiltak:

Ytterligere vurdering av etasjeskille og gulv mot grunn anbefales utført av fagkyndig engasjert av interessenter av boligen.

VÅTROM

ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: kontrollerklæringer.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

TG2 vurderes da det er plassert vindu av tre i våtsone ved badekar.

Vurdering av avvik:

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

TG2 vurderes da det er plassert vindu av tre i våtsone ved badekar.

Risiko:

Fuktbelastning fra vannsøl og kondens kan medføre oppfukning av treverk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens:

Forholdet kan føre til behov for hyppigere vedlikehold og på sikt risiko for fuktskader eller råte.

Anbefalte tiltak:

Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold av overflater. Eventuelle tiltak for å redusere fuktbelastning bør vurderes.

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er målt til over 25mm. Det er målt tilfredsstillende fall mot sluk av tilgjengelige overflater på befaringsdagen.

Ikke avdekket hulrom under fliser eller øvrige svekkelser av betydning.

ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk, klemring av metall og delvis synlig slukmansjett. Ukjent type tettesjikt/membran.

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.

Forventet levetid for membran er 20år.



ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, badekar og klart for opplegg vaskemaskin.

ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

Tilfredsstillende tilluft til våtrom i spalte under dørbblad.

ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble demontert fotlist tilstøtende vegg til bad/vaskerom, der gipsmateriale er skjært ut for tilkomst til å måle fukt i bunnsvill tilstøtende vegg til våtrom. Det registreres normale fuktverdier på dette punktet på befaringsdagen.



ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Det er fremlagt sjekklister som dokumentasjon.

Det gjøres oppmerksom på at i de godkjente tegningene er dette rommet definert sportsbod. Rommet benyttes som vaskerom på befaringsdagen og vil i den anledning vurderes som et våtrom i denne rapporten.

ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har malte plater. Taket er malt. Overflater vurderes forenlig med alder og bruk.

ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Gulvet har vinylbelegg. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er målt til over 25mm. Det er målt tilfredsstillende fall mot sluk av tilgjengelige overflater på befaringsdagen. Ikke avdekket skader eller øvrige svekkelser av betydning.

ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk, klemring av metall og synlig vinylbelegg som tettesjikt.



ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin. Vurderes forenlig med alder og bruk.

ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon. Tilfredsstillende tilluft til våtrom i spalte under dørblad.

ETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt. Dette er vurdert som unødvendig med bakgrunn i boligens alder og tilgjengelig inspeksjonsmulighet på befaringsdagen. I henhold til forskrift til avhendingslova kan hulltaking unnlates når det anses som unødvendig, blant annet ved nyere boliger.

Vurderingen er basert på boligens alder, tilgjengelige opplysninger og visuelle observasjoner. Det er gjennomført fuktsøk på tilgjengelige overflater i tilknytning til vanninstallasjoner, hvor det ikke er registrert avvikende fuktverdier.

Det er ikke avdekket forhold på befaringsdagen som tilsier behov for destruktive inngrep.



ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: kontrollerkjøringer.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

TG2 vurderes da det er plassert dør i våtsone ved dusj, samt registrert sprekk i en flis.

Vurdering av avvik:

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

TG2 vurderes da det er plassert dør i våtsone ved dusj, samt registrert sprekk i en flis.

Risiko:

Fuktbelastning mot dør kan medføre oppfukning av materialer.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Skadet flis er i et område hvor den kun utgjør et estetisk avvik.

Konsekvens:

Forholdene kan føre til økt vedlikeholdsbehov og redusert levetid på overflater og tilstøtende konstruksjoner.

Anbefalte tiltak:

Det anbefales å følge opp forholdene med jevnlig kontroll. Utbedring av sprekk i flis og tiltak for å redusere fuktbelastning mot dør bør vurderes ved behov.

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er målt til over 25mm. Det er målt tilfredsstillende fall mot sluk av tilgjengelige overflater på befaringsdagen.

Ikke avdekket hulrom under fliser eller øvrige svekkelser av betydning.

ETASJE > BAD

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk, klemring av metall og delvis synlig slukmansjett. Ukjent type tettesjikt/membran.

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.

Forventet levetid for membran er 20år.



ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har servant plassert på underskap, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Vurderes forenlig med alder og bruk.

ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

Tilfredsstillende tilluft til våtrom i spalte under dørblad.

ETASJE > BAD

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i nedre del av tilstøtende vegg. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.



KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr, platetopp, vinskapp, kaffemaskin, micro, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.

Registreres automatisk belysning ved åpning av skuffer, foruten en smal skuff.

Registreres ingen knirk ved gange over gulv ved kjøkkeninnredning på befaringsdagen, det gjøres oppmerksom på at dette kan endre seg med årstidene og andre forhold.

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

Kjøkkeninnredning vurderes forenlig med alder og bruk.

ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekksvifte er funksjonstestet og fungerer etter hensikten.

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Det gjøres oppmerksom på at det kun er synlige rørinstallasjoner som er inspisert. Rørgjennomføringer skjult i konstruksjonen er ikke undersøkt. Utvendige vannrør er ikke kontrollert.

Synlige vannrør er utført i metall, kobber og plast rør-i-rør-system.

Fordelerskap plassert på vaskerom, med drengåpning og siklemikk på nedre del av vegg slik at eventuell lekkasjevann synliggjøres og ledes til sluk.

Stoppekran er lokalisert ved fordelerskap vaskerom og fungerer etter hensikten.

Det er fremlagt dokumentasjon med produktdatablad på innebygget sisterner som viser at det er Duofix Sigma innebyggingssisterner. Det er fremlagt bildedokumentasjon som viser utførelse med membran bak innebygde sisterner.

Opplegg for vaskemaskin er etablert på vaskerom og mulighet for opplegg for vaskemaskin på bad/vaskerom.

Kraner og avløp i oppvaskkum og servanter er testet uten registrerte lekkasjer.

Utekran er ikke funksjonstestet. TGIU. Hjemmelshaver melder ingen avvik.

Sammenkoblingspunkter på synlige installasjoner er visuelt kontrollert uten at det ble registrert avvik på befaringsdagen.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpskapasitet er vurdert ved funksjonstest, uten registrerte avvik. Det ble ikke registrert lukt fra avløpssystemet på befaringsdagen.

Det gjøres oppmerksom på at det kun er synlige avløpsinstallasjoner som er inspisert. Rørføringer som er skjult i konstruksjonen er ikke undersøkt. Utvendige avløpsrør er ikke kontrollert.

Synlige avløpsrør er utført i plast. Sammenkoblingspunkter på tilgjengelige installasjoner er visuelt kontrollert.

Avløp fra oppvaskkum og servanter er funksjonstestet, uten at det ble registrert lekkasjer på befaringsdagen.

Stakemulighet og eventuelle stakeluker i avløpssystemet er ikke lokalisert på befaringsdagen. Det er derfor ikke verifisert om tilfredsstillende tilgang for rensing og vedlikehold av avløpssystemet er etablert. Ytterligere undersøkelser bør foretas.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen er tilkoblet balansert ventilasjon med varmegjenvinner.

Aggregat er plassert på vaskerom.

Hjemmelshaver opplyser at filterskift foretas 2 ganger i året.

Overganger på loft og gjennomføring er ikke inspisert eller vurdert. Ytterligere undersøkelser må eventuelt foretas.

Generelt:

Et godt fungerende ventilasjonsanlegg er viktig for å sikre god luftkvalitet i boligen. Det anbefales jevnlig ettersyn og rengjøring av kanaler tekniske ventilasjonskomponenter for å opprettholde forventet levetid og tilfredsstillende ventilasjon.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Oso varmtvannsbereider på 194L plassert på vaskerom i nærheten av sluk i gulv.

Varmtvannsbereidere er kun visuelt inspisert.

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

Registreres kalkutslag i gulv nærheten av varmtvannsbereider, hjemmelshaver opplyser at det er utskiftet overtrykksventil på bereider av rørligger og at det ikke forekommer drypp av bereider etter tiltaket.

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 forenklede 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

Tilstandsrapport

Sikringssskap plassert på vegg i vaskerom med automatsikringer og 19 kurser ihht. kursfortegnelse.

Sikringssskapet 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.

Fra og med 1. januar 1999 er elektroentreprenører forpliktet til å utarbeide samsvarserklæring til eier av elektrisk anlegg ved installasjon av nye anlegg eller endringer i eksisterende anlegg.

Dokumentasjonen er en bekreftelse fra elektroentreprenøren at anlegget er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg.

Det er fremlagt dokumentasjon i form av samsvarserklæringer med beskrivelse:

- Ny installasjon i enebolig
- Opplegg for sikringssskap i garasje og stikk for port
- Montert trykkvakt for avtrekk ventilator kjøkken
- Lys og stikk garasje, tilbygg og utestue. 2 stk. elbilladere i garasje. Ekstra stikk kjøkken, loftstue, sov.2 og bad 2.etasje. Byttet til dimbar belysning i alle rom. Nye kurser til varmpumper. Varmekabel på vaskerom. Varmefolie i tilbygg.

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 Det elektriske anlegget er installert fra byggeår.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Ifølge hjemmelshaver.
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 foreligger samsvarserklæring for tilleggsarbeider, ifølge hjemmelshaver.
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 Det er ikke fremlagt kontrollrapport.
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei Ifølge hjemmelshaver.

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

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 varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringssskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringssskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

Det foreligger samsvarserklæring for installasjon og tilleggsarbeider elektrisk, ifølge hjemmelshaver.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Byggegrunn er ikke kjent og det har ikke vært mulig å fastslå grunnforholdene på befaringsdagen uten inngrep eller særskilte undersøkelser. Det er ikke foretatt geologiske undersøkelser i forbindelse med denne rapporten. Byggegrunn vurderes derfor til TGIU.

Årsak:

TGIU vurderes da byggegrunn ikke er kjent og ikke lar seg fastslå ved visuell inspeksjon.

Risiko:

Ukjente grunnforhold kan medføre usikkerhet knyttet til stabilitet og fundamentering.

Konsekvens:

Forholdet kan innebære at eventuelle utfordringer knyttet til grunnforhold ikke er avdekket.

Anbefalte tiltak:

Det anbefales å innhente geoteknisk vurdering for nærmere avklaring av grunnforholdene.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Boligen er oppført i 2020 og har hverken rom under terreng eller krypkjeller.

Fundamenter ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelige for inspeksjon. Visuell inspeksjon av tilgjengelige flater av grunnmur er utfordrende når kledning er ført nært terrengnivå rundt bygningskroppen. Vurderingen er derfor basert på alder.

Skjulte løsninger kan ikke verifiseres. Ytterligere undersøkelser bør foretas.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Boligen er fundamentert med støpt plate på mark. Fundamenter er ikke synlige.

Grunnmur er ytterst begrenset inspisert, grunnmur langvegg tilbygg registreres pusset overflate.

Det er ikke registrert riss, sprekker eller skader på denne veggen på befaringsdagen.

Øvrig grunnmur vurderes kun på alder da det ikke er tilstrekkelig visuelt tilgjengelig. Ytterligere undersøkelser bør foretas.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

På befaringsdagen ble det ikke opplyst om kjente avvik ved terrengforhold, det var heller ingen umiddelbare tegn til større avvik. Det ble ikke observert store vannansamlinger eller lignende inntil grunnmuren som kunne tyde på feil fall mot grunnmur.

Boligen er plassert i flatt område, med flatt område rundt bygningskroppen. Stedvis tilstrekkelig fall fra bygningskroppen.

I henhold til NS 3600 skal dette punktet vurderes til TG2 når det er dårlig fall eller flatt rundt bygningskroppen.

TG2 vurderes da terrenget rundt boligen i hovedsak er flatt, noe som kan gi mindre effektiv avrenning bort fra bygningen.

Vurdering av avvik:

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

TG2 vurderes da terrenget rundt boligen i hovedsak er flatt, noe som kan gi mindre effektiv avrenning bort fra bygningen.

Risiko:

Flatt terreng kan medføre redusert bortledning av overflatevann og økt fuktbelastning mot konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens:

Forholdet kan over tid føre til økt fuktpåvirkning på grunnmur og tilstøtende konstruksjoner.

Anbefalte tiltak:

Det anbefales å vurdere tiltak for å sikre tilstrekkelig fall bort fra bygningen. Forholdet bør følges opp ved behov.



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 bygningsfagkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggeteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Opparbeidet uteareal med gjerde rundt deler av eiendommen. Gjerdet fungerer som skjerming og sikkerhetstiltak mot skråning med sprengstein nedenfor. Rekkverkshøyde er målt til ca. 94 cm fra plen og ca. 48 cm fra fastmontert sittebenk. Dagens krav til rekkverkshøyde er minimum 1,0 m. Gjerdet er utført med liggende spiler, og det er målt åpninger på ca. 40–50 mm mellom spilene. Dagens krav til liggende spiler er maks åpning på 20mm grunnet klatresikkerhet.

Vurdering av avvik:

- Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

Risiko:

Lav rekkverkshøyde og liggende spiler med større åpninger enn anbefalt kan gi økt klatremulighet og redusert sikkerhet, særlig for barn.

Høydeforskjell målt fra sittebenk øker fallrisikoen.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon for radonsperre, om mulig

Konsekvens:

Forholdet innebærer at gjerdet ikke oppfyller dagens krav til rekkverk og sikring.

Anbefalte tiltak:

Interessenter må selv vurdere behov for tiltak for å oppnå tilfredsstillende sikring, herunder høyde og utforming av gjerde/rekkverk i henhold til gjeldende krav.

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

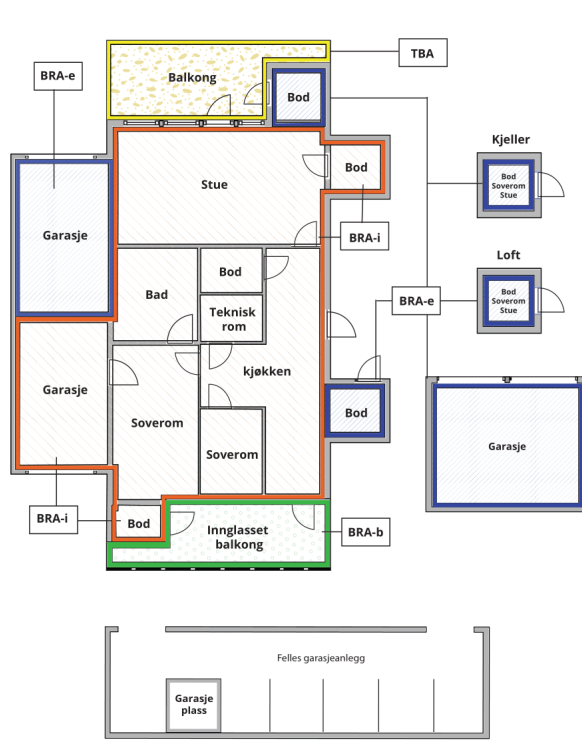
Hva er måleverdig areal?

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.



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

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjeheter 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 branncelleindeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje	85			85	122		85
Etasje	69			69		9	78
SUM	154				122	9	163
SUM BRA	154						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, stue/kjøkken, bad/vaskerom, sportsbod, bod		
Etasje	Gang, loftstue, soverom, soverom 2, soverom 3, bad, 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.

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.

2.etasje har deler av etasje som ikke har tilstrekkelig høyde til å vurderes som måleverdig areal og oppgis som en tilleggsinformasjon. GUA (Gulvareal) oppgis som en sum av BRA (Bruksareal) og ALH (Areal med lav takhøyde). BRA 2.etasje 69m² + AHL 9m² = GUA 78m².

Arealdel (BRA-I) tilknyttet trappeåpning mellom etasjer er medtatt som en del av BRA-i som om gulvet gikk i ett med resterende del av etasje.

Arealer på terrasser er målt innvendig av rekkverk. Eller som fotavtrykket der det ikke finnes noen ytre begrensinger, som rekkverk o.l. Støpt plate utvendig rundt store deler av boligen er tatt med som en del av TBA.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er fremlagt ferdigattest for Skytterbakken 5 og 7 som gjelder for enebolig med garasje.

Rommet som benyttes som vaskerom idag er godkjent som sportsbod av de godkjente tegningene i kommunen. Meldepliktig tilbygg (bod) avviker fra de originale godkjente tegningene i kommunen.

Hjemmelshaver opplyser:

Melding om bygning eller tilbygg som er unntatt søknadsplikt er sendt til kommunen.

Det er ikke normal praksis å få bekreftelse fra kommunen på at bygg er registrert i matrikkelen. Denne henvendelsen er ikke fordelt til saksbehandler per tidspunkt.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Se selgers egenerklæringsskjema.

Utvendig bod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		8		8	
SUM		8			
SUM BRA	8				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod, bod 2	

Kommentar

Utvendig bod med skillevegg. Det gjøres oppmerksom på at det kun er den ene delen som er tatt med i BRA-E da den andre delen er åpen.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Hjemmelshaver opplyser:

Melding om bygning eller tilbygg som er unntatt søknadsplikt er sendt til kommunen.

Det er ikke normal praksis å få bekreftelse fra kommunen på at bygg er registrert i matrikkelen. Denne henvendelsen er ikke fordelt til saksbehandler per tidspunkt

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje		42		42			42
Loft						25	25
SUM		42				25	67
SUM BRA	42						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje	
Loft		Innredet rom, innredet rom 2	

Kommentar

2.etasje har etasje som ikke har tilstrekkelig høyde til å vurderes som måleverdig areal og oppgis som en tilleggsinformasjon. GUA (Gulvareal) oppgis som en sum av BRA (Bruksareal) og ALH (Areal med lav takhøyde). BRA 2.etasje 0m² + AHL 25m² = GUA 25m².

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Av tegninger fremkommer det et rom i 2.etasje. På befaringsdagen er 2.etasje delt opp med lettvegg i mellom og at de er innredet. Det gjøres oppmerksom på at rommene i 2.etasje ikke er godkjent for varig opphold.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.5.2026	Thomas Togstadhagen Vestrum	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3240 EIDSVOLL	88	213		0	947.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Skytterblinken 5

Hjemmelshaver

Skogstrand Christer, Skogstrand Susanne Elstrøm

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Eidsvoll kommune.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat vei. Det er ikke fremlagt noen avtaler om veiadkomsten.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Kommuneplan for Eidsvoll 2021-2031

Om tomten

Gruslagt vei med asfaltert adkomstområdet. Uteområde med grøntarealer av plen og diverse beplantning.

Tinglyste/andre forhold

Takstmann er ikke kjent med planforslag eller igangsatt planlegging som berører eiendommen, hjemmelshaver plikter seg å opplyse om dette hvis nåværende eller fremtidig planforslag kan berøre eiendommen i en eller annen form.

Oppvarming

Boligen oppvarmes av 5 stk. innvendige luft til luft varmepumper, fordelt på 2 stk. utvendige motorer.
Panelovner, elektrisk gulvvarme og vedovn.

Vedovn og ildsted:

Pipe og ildsted er kun visuelt vurdert og ikke røyktrykkprøvd eller kamera kontrollert ved besiktigelsen. For detaljert informasjon og krav anbefales kontakt med lokal brann- og feievesen.

Hjemmelshaver opplyser om luft til luft varmepumper:

Totalt 6 stk. innedeler.

3 stk. innvendige på en utvendig motor til de tre soverommene. (montert juli 2025, ikke foretatt service på)

2 stk. innvendige på en utvendig motor til stue og loftstue. (montert sommeren 2020, service utført med full rens i desember 2025.)

1.stk innvendig i garasje på en utvendig motor. (Montert desember 2023, ikke foretatt service på).

Hjemmelshaver opplyser videre at filtere er støvsugd hver til annenhver måned.

Åpen utestue

Hjemmelshaver opplyser:

Melding om bygning eller tilbygg som er unntatt søknadsplikt er sendt til kommunen.

Det er ikke normal praksis å få bekreftelse fra kommunen på at bygg er registrert i matrikkelen. Denne henvendelsen er ikke fordelt til saksbehandler per tidspunkt.

Bygninger på eiendommen

Utvendig bod



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Årsak:

Det gis ikke ytterligere beskrivelse eller tilstandsvurdering av utvendig bod, da dette ikke er et krav i henhold til forskrift til avhendingslova. Bygningen er derfor ikke undersøkt utover en enkel visuell registrering.

Risiko:

Manglende detaljert undersøkelse kan føre til at eventuelle skader eller avvik i konstruksjonen ikke blir avdekket.

Konsekvens:

Forholdet kan medføre usikkerhet knyttet til konstruksjonens tekniske tilstand og fremtidig vedlikeholdsbehov.

Anbefalte tiltak:

Konstruksjonen må vurderes nærmere av fagkyndig dersom det er behov for en detaljert tilstandsvurdering.

Hjemmelshaver opplyser:

Melding om bygning eller tilbygg som er unntatt søknadsplikt er sendt til kommunen.

Det er ikke normal praksis å få bekreftelse fra kommunen på at bygg er registrert i matrikkelen. Denne henvendelsen er ikke fordelt til saksbehandler per tidspunkt.

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



Garasje



Anvendelse

Byggeår

2020

Standard

Vedlikehold

Kommentar

Beskrivelse

Garasje over to plan.

BRA - E 1.Etasje: 42m²

BRA - E 2.etasje: 0m²

Årsak:

Det er ikke montert snøfangere på garasjetak. Snøfangere benyttes normalt for å hindre ukontrollert nedfall av snø og is fra tak.

Risiko:

Manglende snøfangere kan medføre at snø og is raser fra taket.

Konsekvens:

Forholdet kan innebære fare for skade på personer, kjøretøy eller omkringliggende konstruksjoner.

Anbefalte tiltak:

Det bør monteres snøfangere.

Årsak:

Det gis ikke ytterligere beskrivelse eller tilstandsvurdering av garasje, da dette ikke er et krav i henhold til forskrift til avhendingslova. Garasjen er derfor ikke undersøkt utover en enkel visuell registrering.

Risiko:

Manglende detaljert undersøkelse kan føre til at eventuelle skader eller avvik i garasjekonstruksjonen ikke blir avdekket.

Konsekvens:

Forholdet kan medføre usikkerhet knyttet til garasjens tekniske tilstand og fremtidig vedlikeholdsbehov.

Anbefalte tiltak:

Garasjen må vurderes nærmere av fagkyndig dersom det er behov for en detaljert tilstandsvurdering.

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



Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	29.04.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	04.05.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	04.05.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.05.2026	
2	08.05.2026	

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.