

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Cathinka Guldbergs veg 13A , 2034 HOLTER

 NANNESTAD kommune

 gnr. 82, bnr. 145

Sum areal alle bygg: BRA: 106 m² BRA-i: 101 m²



Befaringsdato: 05.05.2026

Rapportdato: 18.05.2026

Oppdragsnr.: 22668-1016

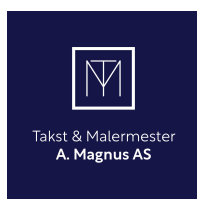
Referansenummer: UD3183

Autorisert foretak: TAKST & MALERMESTER A.MAGNUS 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.

TAKST & MALERMESTER A.MAGNUS AS



Rapportansvarlig



August Magnus
Ekstern Takstingeniør
august@tmam.no
980 23 301

BMTF



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygnings sakkyndige 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

Eneboligen vurderes å ha noe bruksslitasje, men var i grei stand på befaringstidspunktet. Det ble avdekket bygningsmessige behov for strakstiltak på befaringstidspunktet, men hjemmelshavere har utbedret disse avvikene etter befaringen.. Eldre boliger har naturligvis store avvik sett opp mot dagens krav. Det gis tilstandgrader i.h.t standarden som denne rapporten bygger på med noen skjønnsmessige vurderinger. Bruken av boliger i dag sammenlignet med tidligere bruk er drastisk endret med tanke på innvendig fuktproduksjon (økt bruk av våtrom osv.) noe som stiller strengere krav til god ventilering/utlufting for å hindre skader som følge av dette. Ellers vises det til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Enebolig - Byggeår: 1993

UTVENDIG [Gå til side](#)

Taktekkingen er av tegltakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Takrenner og nedløp i sort lakkert stål.

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

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 1993, 2020 og 2021.

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Entréveranda på 5 m2, oppført i trekonstruksjon med terrassebord på bjelkelag.

Terrasse på 28 m2 med adkomst via stue, oppført i trekonstruksjon med terrassebord på bjelkelag, tretrinn og trerekkverk på 90 cm høyt.
Terrassen har tretrinn ned til hagen.

INNVEDIG [Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater.
Innvendige tak har malte plater og trepanel.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Boligen har elementpipe og vedovn.

Boligen har malt tretrapp.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører flere årganger.

VÅTROM [Gå til side](#)

Bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser. Taket har panel.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til dørterskel og frem til sluket i dusjsonen. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 5 mm og deler av gulvet er mer eller mindre i vater.
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran (vinylbelegg under støpt dekke).

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

Det er mekanisk avtrekk.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 7,9 vekt-%.

KJØKKEN [Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr og micro.

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

De innvendige vannledningene består av plast (rør i rør), kobber og metall fra 1993 og 2010, men det er uklart hvor stor del av rørene som stammer fra 2010.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Det er installert varmepumpe.

OSO varmtvannstanken er på 194 L plassert på vaskerom med sluk i gulv.

Sikringssskap plassert på vegg i vaskerom/bod:

- Automatsikringer og jordfeilbryter
- 18 fordelingskurser

TOMTEFORHOLD [Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Det ble ikke foretatt geologiske undersøkelser i forbindelse med utarbeidelse av denne rapporten. Fundament ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Dreneringen er fra 1993.

Grunnmur med pusset overfalte og støpt fundament til grunn.

Lett skrånende tomt med gruset ankomstområde, og opparbeidet gressplen og noe kupert terreng.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET [Gå til side](#)

Radonsperre er ikke vurdert eller satt tilstandsgrad på, fordi dette ikke er et krav i Avhendingsloven. Det vil si at loven som regulerer salg av bolig ikke pålegger takstmann å vurdere eller dokumentere radonsperre i rapporten. For å få en mer detaljert vurdering av radonsperre, må det gjennomføres ytterligere undersøkelser. Dette kan for eksempel innebære spesifikke målinger eller kontroll av bygningsdeler. Det er vanlig praksis at slike tilstandsrapporter ikke

Beskrivelse av eiendommen

inkluderer vurdering av radonsperre, nettopp for å holde rapporten innenfor lovens rammer og krav.

Alle boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslere.

Minimumskravet er at man har minst én røykvarsler i hver etasje i boligen. Alle boliger skal ha sløkkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat. Brannslukningsapparatet må være på minst 6 kg (effektivitetsklasse på minst 21 A for skumapparat). Ved bruk av brannslange skal brannslangen være tilkoblet fast vannforsyning, det anbefales kuleventil (type kran).

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Årsak: På de opprinnelige byggetegningene er det tegnet inn et soverom i første etasje som i dag er en del av stuen, og et bad i loftetasjen som nå er et uinnredet rom.

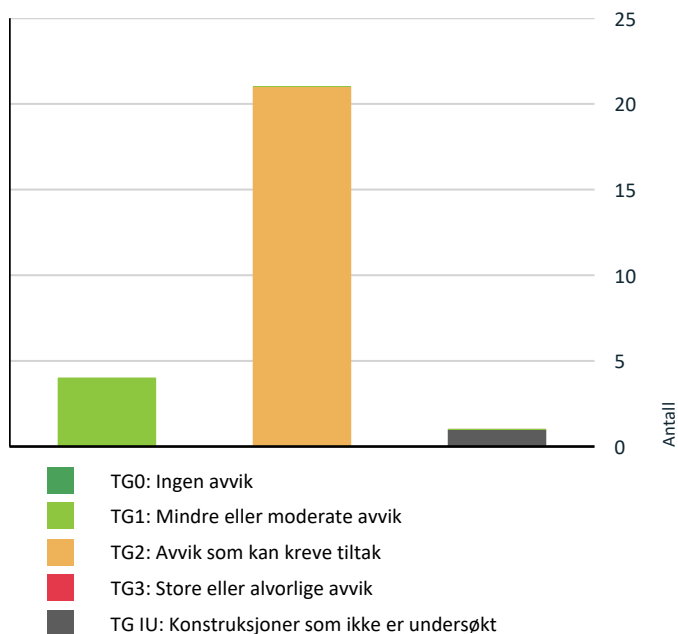
Risiko: Det kan være risiko for at avviket i byggetegningen kan få betydning for videre bruk, ombygging eller søknadsprosesser.

Konsekvens: Det gjøres oppmerksom på at det som er endret fra opprinnelige byggetegninger er søknadspliktig. Dette kan få økonomiske konsekvenser som kostnader til bruksendring, tilbakestilling av rommene til opprinnelig stand eller bøter fra kommunen.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å undersøke hva som faktisk er godkjent hos kommunen, og eventuelt søke om bruksendring dersom det er nødvendig.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Boligen ble kontrollert/inspisert i dagslys.

Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen og bygningens byggeår.

Utvendige konstruksjoner over terreng er inspisert fra bakkeplan.

Inspeksjonen ble kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjonene. Dette kan medføre at skader/mangler som er tildekket/skjult ikke fremkommer i taksten.

Funksjonstesting av elektrisk anlegg, gasspeis, varmekabler, panelovner, hvitevarer, markiser, persiener o.l er ikke foretatt, da dette ikke er et krav i Avhendingsloven. For å få en mer detaljert vurdering, må ytterligere undersøkelser gjennomføres. Dette er en vanlig praksis ved slike tilstandsrapporter, og det sikrer at rapporten holder seg innenfor lovens rammer.

Det er kun gjort enkelte målinger, med krysslaser og avstandsmåler, eller inngrep i konstruksjonen der dette er spesifikt beskrevet. Dette betyr at slike undersøkelser ikke er gjennomført overalt, men kun på utvalgte steder hvor det har vært nødvendig eller relevant.

Tomteareal er opplysninger som er innhentet av Ambita og avvik kan forekomme.

Hjemmelshaver ga skriftlig og muntlig beskrivelse om årstall og bygningsmessige påkostninger om de forskjellige beskrivende byggedeler i rapporten.

Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring. Dette gir et bedre grunnlag for å forstå boligens tilstand og eventuelle avvik, og kan hjelpe deg med å ta informerte valg før kjøp. Det er også lurt å kontakte fagpersoner eller kommunen dersom det er spørsmål knyttet til dokumentasjon eller godkjenningssstatus.

Tilstandsrapporten har en gyldighet på 12 mnd. fra rapportdato. Skulle det oppstå skader, endringer eller annet av betydning ved boligen, oppfordres hjemmelshaver/selger til å informere om forholdene og oppdatere tilstandsrapporten.

I tilstandsrapporten har takstmann ikke gjort undersøkelser/vurderinger av bygningens estetikk eller arkitektur.

Se nærmere beskrivelse og vurdering av påviste eller antydde større avvik, der den bygningssakkyndige anbefaler videre undersøkelser. Dette skal gi kjøper mulighet til å vurdere det totale omfanget med flere undersøkelser som gjerne utføres etter befaringstidspunktet.

Oppsummering av avvik

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

Sammendrag av boligens tilstand

Enebolig

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)

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

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

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

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

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

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

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

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

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

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

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

! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet. [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENE BOLIG



Byggeår
1993

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger fra Eiendomsverdi.no

Anvendelse

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av tegltakstein. 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.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noe mose på takplatene og yttertak har behov for vask.

Årsak 1: Forholdet har karakter som tilsier at det vokser trær og andre grønne vekster i nærheten av yttertaket.

Taktekking og undertaket har passert mer enn halvparten av sin forventede levetid.

Årsak 2: Taktekking har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Nr. 1

Risiko: Det kan være risiko for at det er skjulte feil eller mangler under mosen på de berørte bygningsdelene som ikke var synlig på befaringspunktet.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring dersom det viser seg å foreligge skjulte feil eller skader.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere vedlikehold, vask eller utskifting, utført av en fagperson.

Nr. 2

Risiko: Slitasjen kan gi risiko for redusert tetthet i taktekingen, skjulte skader, kvalitet og levetid på materialenes overflater.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring eller utskifting.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere vedlikehold eller utskifting, utført av en fagperson.



TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og nedløp i sort lakkert stål.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Takrenner og nedløp har passert mer enn sin forventede levetid og det mangler overlegg i takrenner.

Årsak: Takrenner og nedløp har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Risiko: Slitasjen kan gi risiko for skjulte skader, nedsatt kvalitet og levetid på takrennen.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring eller utskifting.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere vedlikehold eller utskifting, utført av en fagperson.



TC 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det mangler luftespalte under ytterkledningen.

Årsak 1: Forholdet har karakter som tilsier at det er montert feil eller en mangel ved oppføringstidspunktet.

Panelbord vurderes å ha mye tørrsprekker, enkelte større sprekker i panelbord og glipper i overflater.

Årsak: Forholdet har karakter som er forenlig med eldre boliger og skyldes manglende vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Nr. 1

Risiko: Manglende lufting bak kledningen kan gi økt risiko for råteskade/skade på kledningsbordene eller bakveggen.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av veggkonstruksjonen.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å undersøke veggkonstruksjonen nærmere ved åpning eller fuktmåling, utført av fagperson, for å avklare omfang og eventuelt behov for utbedring.

Risiko: Videre slitasje kan gi økt risiko for redusert kvalitet og levetid på materialenes overflate.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for tiltak som vedlikehold.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere vedlikehold/behandling av samtlige overflater og utskifting av enkelte panelbord, utført av en fagperson.



Tilstandsrapport



Inspeksjon inne på kneloftet og fra stigen opp til loftet over inngangspartiet vurderes loftet å være i grei stand. Hjemmelshaver opplyser imidlertid at det har vært mus på loftet, og at det i dag er satt ut musefeller. Loft og undertak er fra 1993.

Årsak: Eldre konstruksjon og små utettheter i bygningsmassen kan ha gjort det mulig for mus å komme inn på loftet. I tillegg kan utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer og ventiler være en medvirkende faktor.

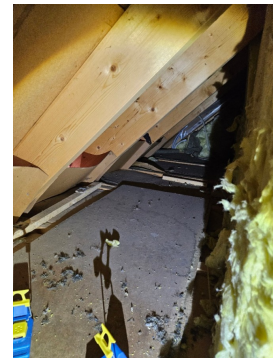
Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Årsak: Eldre konstruksjon og små utettheter i bygningsmassen kan ha gjort det mulig for mus å komme inn på loftet. I tillegg kan utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer og ventiler være en medvirkende faktor. Risiko: Tilstedeværelse av mus kan føre til luktproblemer, skade på isolasjon og elektriske installasjoner.

Konsekvens: Dersom forholdet ikke utbedres, kan det oppstå ytterligere skader på bygningen og vedlikeholdskostnader. Langvarig museaktivitet kan også føre til strukturelle skader på undertak og isolasjon.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å fortsette med musefeller og regelmessig kontroll av loftet. Eventuelle åpninger og utettheter bør tettes for å hindre fremtidig inntrengning av skadedyr. Videre bør det vurderes å inspisere og eventuelt utbedre skader på isolasjon og undertak, utført av en fagperson.



Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

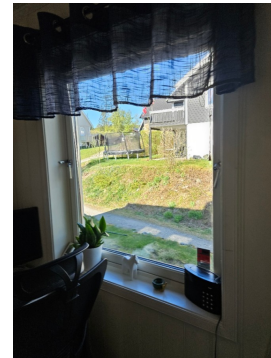
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Det gjøres oppmerksom på at boligen har saltakskonstruksjon, og at deler av øverste etasje har skråtak som hovedsakelig er en lukket konstruksjon. Det er ikke kjent hvordan denne er bygget opp. Kun deler av kneloftet og loftkonstruksjonen over inngangspartiet kan inspiseres. Erfaringsmessig betraktes slike konstruksjoner som fuktrisikokonstruksjoner. Dette innebærer at det kan være vanskelig å oppdage eventuelle fuktskader før de har utviklet seg over tid, da det er begrenset tilgang for inspeksjon og vedlikehold. Lukkede konstruksjoner med skråtak gir ofte lite mulighet for lufting, noe som øker risikoen for kondens og opphopning av fukt i konstruksjonen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport



TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 1993, 2020 og 2021.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduer har passert forventet levetid og viser tegn til alder- og bruksslitasje, som tørkesprekker i karmen og på utsiden.

Årsak: Vinduer har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid, og slitasje som tilsier alder- og bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Risiko: Slitasjen kan gi risiko for redusert tetthet rundt vinduene, skjulte skader, kvalitet og levetid på materialenes overflater.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring eller utskifting.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere vedlikehold eller utskifting, utført av en fagperson.



TG 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Terrassedøren og ytterdøren har passert over halvparten av sin forventede levetid og har enkelte små merker på de nedre delene av dørene.

Årsak: Terrassedør og ytterdør har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Konsekvens/tiltak

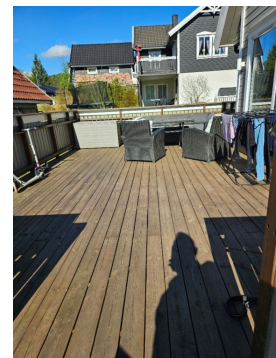
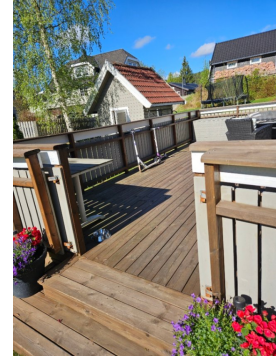
- Tiltak:

Risiko: Videre påføring av skader kan føre til økt nedbrytning av materialer på overflaten.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring, vedlikehold eller utskifting av dører.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere vedlikehold, behandling eller utskifting av dører, utført av en fagperson.

Tilstandsrapport



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Entréveranda på 5 m², oppført i trekonstruksjon med terrassebord på bjelkelag.

Terrasse på 28 m² med adkomst via stue, oppført i trekonstruksjon med terrassebord på bjelkelag, tretrinn og trekkverk på 90 cm høyt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Terrassebord har stedvis mye tørrsprekker og noe slitemerker på overflaten.

Årsak: Terrassebord har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Risiko: Slitasjen kan gi risiko for redusert kvalitet og levetid på materialenes overflater.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring eller utskifting.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere vedlikehold eller utskifting, utført av en fagperson.

Utvendige trapper

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Terrassen har tretrinn ned til hagen.

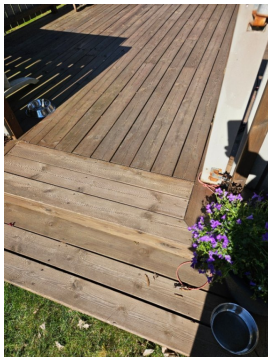
Trapper er ikke vurdert eller satt tilstandsgrad på befaringstidspunktet.

Årsak: Ikke ett krav i Avhendingsloven.

Risiko: Dette gir økt risiko for skjulte skader, skeivheter og andre relevante vedlikeholdsbehov.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring og vedlikeholdsbehov.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser, utført av fagperson, for å avklare årsak og eventuelt behov for utbedring.



INNSENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater og trepanel.

Vegger og tak/himlinger: Det er små hull etter gamle veggfester og bilder noe som er å forvente utifra alder og bruk. Øvrige rom vurderes å ha normal slitasje etter alder. TG1

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Gulv i boligen har slitemerker, små glipper og knirk stedvis i samtlige gulv.

Årsak: Gulv har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid og knirk i laminatgulv har en karakter som tilsier bevegelse mellom gulvbordene, eller fordi underlaget ikke er helt plant.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Nr. 1

Risiko: Slitasjen kan gi risiko for redusert kvalitet og levetid på materialenes overflater.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring eller utskifting.

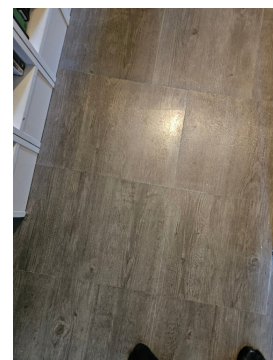
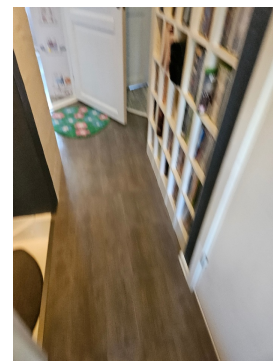
Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere utbedring eller vedlikehold av overflater.

Nr. 2

Risiko: Det kan gi en økt risiko for at knirken kan forverres dersom forholdene ikke utbedres, og kan føre til økt slitasje på skjøter og låsesystemer i gulvet.

Konsekvens: Vedvarende knirk kan redusere komforten og den opplevde kvaliteten på gulvet, og det kan bli nødvendig med utbedring eller utskifting på sikt.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å få vurdert knirken av fagperson med bygningsfaglig kompetanse for å avklare årsak, utvikling og eventuelt behov for tiltak.



Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Etasjeskille er ikke vurdert eller satt tilstandsgrad på da det ikke er et krav i Avhendingsloven

Årsak: Etasjeskillet er ikke vurdert fordi lovverket ikke stiller krav om dette ved tilstandsrapport. Dette er vanlig praksis og følger gjeldende regelverk.

Risiko: Det kan foreligge skjulte avvik som ikke oppdages før etter befaringstidspunktet, som for eksempel skeivheter, svikt i konstruksjonen eller fuktskader.

Konsekvens: Eventuelle skjulte feil kan medføre behov for utbedringer, ekstra kostnader og redusert brukskvalitet i boligen.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å engasjere fagperson for nærmere undersøkelser dersom det oppdages tegn til skeivhet, svikt eller andre forhold som gir grunn til bekymring. Slik proaktiv innsats kan bidra til å forebygge større skader og sikre trygge boforhold.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har elementpipe og vedovn.

Skorsteinen vurderes å ha normal slitasje etter alder og bruk. Men selv om skorsteinen ikke viser synlige tegn til skader ved visuell inspeksjon, er det viktig å merke seg at manglende opplysninger og dokumentasjon på tilsyn gjør det vanskelig å fastslå skorsteinens faktiske tilstand. Uten dokumentasjon på regelmessig kontroll, feiing eller vedlikehold, kan det ikke utelukkes at det finnes skjulte feil eller mangler. Dette gjelder spesielt for eldre skorsteiner, hvor slitasje, sprekker eller andre avvik kan utvikle seg over tid uten at det nødvendigvis er synlig utvendig. Det anbefales å innhente dokumentasjon på utførte tilsyn og eventuelle reparasjoner. Dersom slik dokumentasjon ikke foreligger, bør det gjennomføres en grundigere kontroll av skorsteinen av kvalifisert fagperson, for eksempel en sertifisert feier.



Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp.

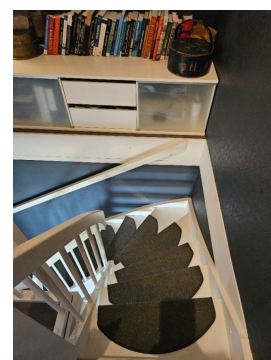
Innvendig trapp er ikke vurdert eller satt tilstandsgrad på da dette ikke er et krav i Avhendingsloven.

Årsak: Avhendingsloven stiller ingen krav til vurdering eller tilstandsgrad for innvendige trapper ved utarbeidelse av tilstandsrapport.

Risiko: Det kan gi økt risiko for at det er skjulte skader, slitasje eller skeivheter i trappen. Dette kan føre til uforutsette vedlikeholdsbehov.

Konsekvens: Eventuelle skjulte feil eller avvik kan medføre behov for reparasjon eller utskifting, og kan påvirke både sikkerhet og brukskvalitet i boligen.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å kontakte fagperson for nærmere undersøkelser av trappen dersom det er mistanke om skade, slitasje eller skeivheter.



TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Innvendig har boligen malte fyllingsdører flere årganger.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble gjort en enkel funksjonstest av noen dører, som vurderes å være i grei stand. De er fra 1993, subber litt i karmene og har passert mer enn halvparten av forventet levetid.

Årsak: Dørene viser tegn til naturlig slitasje og aldring, noe som er forventet etter lang brukstid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Risiko: Videre slitasje kan føre til økt behov for vedlikehold eller reparasjon.

Konsekvens: Det kan bli nødvendig med utskifting eller oppgradering av dørene for å opprettholde tilfredsstillende funksjon.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å følge med på tilstanden og vurdere vedlikehold eller utskifting, utført av en fagperson.



VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2010

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



1. ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater vegger og himling

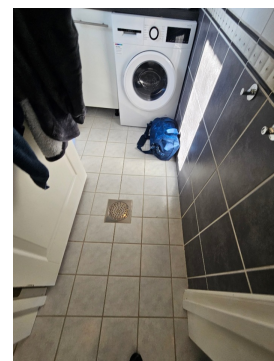
Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket har panel.

Veggfliser og tak/himling vurderes å ha normal slitasje etter alder. Badet/vaskerommet er opplyst å ha blitt oppgradert med nye overflater og innredninger i 2010 i en tidligere salgsoppgave.

Årstall: 2010

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til dørterskel og frem til sluket i dusjsonen. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 5 mm og deler av gulvet er mer eller mindre i vater.

Årstall: 2010 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres ikke tilfredsstillende fall på gulv mot sluk. Store deler av gulvet mellom dørterskel og frem til servant er mer eller mindre i vater.

Årsak: Forholdet har karakter som tilsier at det ikke ble utført tilstrekkelig fall på gulvet ved oppføringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Risiko: Dette kan medføre at vann ikke renner effektivt bort fra gulvet, noe som øker risikoen for fuktskader over tid.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av gulvoverflaten.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere eventuell utbedring av fall mot sluk for å sikre god vannavrenning og redusere muligheten for vannansamling.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran (vinylbelegg under støpt dekke).

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. Fuktsøk inne på flislagte våtrom blir ikke utført da det vil gi uklare indikasjoner på om fukten ligger mellom fliser og membran eller under membranen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det gjøres oppmerksom på at det ligger ett vinylbelegg under støpt dekke og fliser fra 2010.

Årsak: Vinylbelegget er fra 1993 og har oversteget sin forventede levetid. Naturlig slitasje over tid bidrar til at membranens funksjon svekkes.

Konsekvens/tiltak

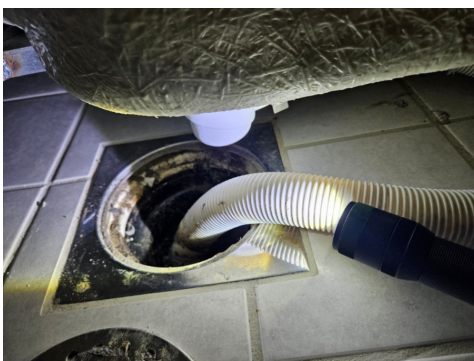
Tilstandsrapport

• Tiltak:

Risiko: Dette kan gi økt risiko for fuktinntrengning og skade på underliggende konstruksjoner, spesielt siden vinylbelegget ikke lenger fungerer optimalt som fuktspærre.

Konsekvens: Det kan oppstå behov for omfattende utbedring dersom det oppdages fuktskader eller lekkasjer, noe som kan medføre reparasjoner eller utskifting.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å få vurdert tilstanden av vinylbelegget av fagperson for å avklare tiltak og eventuelt behov for utbedring eller utskifting.



1. ETASJE > BAD

🕒 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

Det gjøres oppmerksom på at baderomsinnredningen ikke er vurdert eller satt tilstandsgrad på.

Årsak: Ikke et krav i Avhendingsloven å sette tilstandsgrad på baderomsinnredning.

Risiko: Dette gir økt risiko for skjulte skade og andre relevante vedlikeholdsbehov.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring og vedlikeholdsbehov.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser, utført av fagperson, for å avklare årsak og eventuelt behov for utbedring.

Årstall: 2010

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Vann- og avløpsrør er fra 1993 og har passert mer enn halvparten av sin forventede levetid.

Årsak: Rørene er originale og har vært i bruk over lengre tid, noe som er vanlig i eldre boliger.

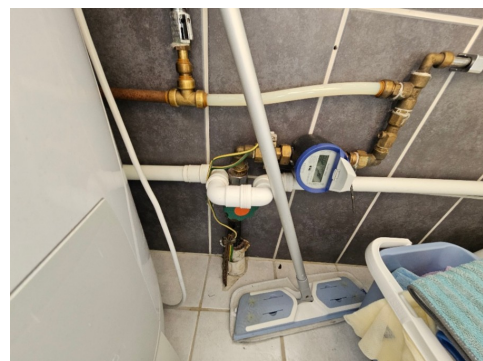
Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Risiko: Det er økt risiko for lekkasje eller tette rør grunnet alder og slitasje.

Konsekvens: Eventuelle lekkasjer eller skader på rør kan føre til behov for vedlikehold eller utskifting.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurderes å følge med på tilstanden, og vurdere utskifting eller oppgradering av rør og innredninger dersom det oppdages tegn til lekkasje eller funksjonssvikt, utført av en fagperson.



Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

! TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Selv om hjemmelshavere har fått utført service og rens av anlegget, er det 33 år gammelt og nærmer seg slutten av sin forventede levetid. Årsak: Ventilasjonsanlegget har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Risiko: Det gir en risiko for redusert innemiljøkvalitet og feil eller mangler ved anlegget.

Konsekvens: Forholdet kan medføre til behov for utbedring eller utskifting.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdre anlegget nærmere, utført av fagperson, for å avklare omfang og behov for tiltak og eventuelt utskifting.

1. ETASJE > BAD

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i gang. Fuktquotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 7,9 vekt-%.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr og micro.

På befaringstidspunktet ble det fuktsøkt normale verdier på tilfeldige utvalgte steder på vegger og gulv.

Hvitevarer er ikke funksjonstestet på befaringstidspunktet. Hjemmelshaver opplyser om at kjøleskapet får noe isdannelse i bakkant, men fungerer ellers som det skal.

Sokkel på kjøkkeninnredningen ble ikke demontert for å inspisere under på befaringstidspunktet.

Årsak: Demontering av sokkel er ikke vanlig praksis, da demontering av fastmonterte deler kan medføre til skader.

Risiko: Det kan være risiko for eventuelle feil og mangler.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring dersom det viser seg å foreligge skjulte skader.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å gjennomføre nærmere undersøkelser ved åpning, utført av fagperson, for å avklare årsak og eventuelt behov for utbedring.

Årstall: 2010

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkkenet vurderes å være i grei stand, men det er slitemerker og små fuktmerker på benkeplaten.

Årsak 1: Forholdet har karakter som tilsier daglig bruk og kjøkkenets alder.

Det er ikke montert komfyrvakt. Kravet kom i TEK 10 (2010).

Årsak 2: Forholdet viser til feil og mangler ved oppføringstidspunktet.

Det er ikke montert vannstopper eller waterguard på vanninstallasjon under kjøkkenbenken. Kravet kom i TEK 10 (2010).

Årsak 3: Forholdet viser til feil og mangler ved oppføringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Nr. 1

Risiko: Fukt og merke kan gi risiko for redusert kvalitet og levetid på materialenes overflater.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av skadede overflater.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere vedlikehold eller lokal utbedring, utført av en fagperson.

Nr. 2

Risiko: Det kan gi risiko for brann ved å ikke sikre med komfyrvakt.

Konsekvens: Forholdet kan medføre til behov for montering av komfyrvakt.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å montere komfyrvakt, utført av fagperson.

Nr. 3

Risiko: Dette kan gi økt risikoen for lekkasje og fuktskader i konstruksjonen.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for montering av vannstopper eller waterguard.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å montere vannstopper eller waterguard, utført av fagperson.



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkkenventilatoren er fra 2010, men det mekaniske anlegget den er koblet til er 33 år gammelt, har snart passert forventet levetid.

Årsak: Forholdet har en karakter som tilsier daglig bruk og alder på ventilasjonen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Risiko: Det kan gi risiko for redusert innemiljøkvalitet og feil ved ventilasjonen.

Konsekvens: Forholdet kan medføre til behov for utbedring eller utskiftning.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å undersøke avtrekkskanalen nærmere, utført av fagperson, for å avklare omfang og behov for utbedring.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

De innvendige vannledningene består av plast (rør i rør), kobber og metall fra 1993 og 2010, men det er uklart hvor stor del av rørene som stammer fra 2010.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innvendige vannrør og røroppheng er fra 1993 (byggeåret) og har passert mer enn halvparten av sin forventede levetid.

Årsak: Rør og oppheng er utsatt for naturlig slitasje over tid, samt påvirkning fra vanntrykk og temperaturvariasjoner. Dette kan føre til svekket materiale og økt risiko for feil.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Risiko: Med økt alder øker sannsynligheten for lekkasjer, avdrypp eller funksjonssvikt.

Konsekvens: Potensielle vannskader kan føre til behov for utbedringer eller utskifting.

Anbefalt tiltak: Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold av røropplegget, samt vurdering av utskifting av de eldste delene. Arbeidet bør utføres av kvalifisert rørlegger for å sikre forsvarlig drift og forebygge skader.



! TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Deler av avløpsrør fra ifra 1993 og har passert mer enn halvparten av sin levetid, men avløpskapasiteten er tilstrekkelig og det er ingen lukt fra rørene.

Årsak: Alder på rørene tilsier naturlig slitasje og økt risiko for fremtidige skader.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Risiko: Selv om kapasiteten er tilfredsstillende nå, kan det oppstå lekkasjer eller tilstoppinger over tid som følge av materialets alder.

Konsekvens: Eventuelle skader kan føre til behov for reparasjoner eller utskifting.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å følge med på rørenes tilstand og vurdere utskifting eller rehabilitering ved tegn til lekkasje eller redusert kapasitet.

! TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det gjøres oppmerksom på at bygningsakkynndige ikke inspiserte motor og koblinger på anlegget, da det sto en fastmontert kommode foran veggluken til kneloftet der motoren er plassert. Hjemmelshaver opplyser at det har vært eller skal utføres service på anlegget før salg. Likevel er anlegget fra 1993 (33 år) og nærmer seg sin forventede levetid.

Årsak: Forholdet har en karakter som tilsier daglig bruk og alder på ventilasjonen.

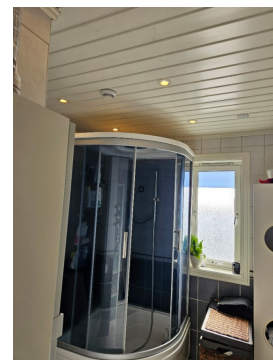
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Risiko: Det kan gi risiko for redusert innemiljøkvalitet og feil ved ventilasjonen.

Konsekvens: Forholdet kan medføre til behov for utbedring eller utskifting.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å undersøke avtrekkskanalen og motor nærmere, utført av fagperson, for å avklare omfang og behov for utbedring.



Tilstandsrapport



! TG IU Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert varmepumpe.

Varmepumpe er ikke funksjonstestet. Det er derfor ikke kjent om disse fungerer som forutsatt, hjemmelshaver melder ingen avvik. TGIU
Årsak: Funksjonstesten av varmesentraler er ikke ett krav i Avhengighetsloven.

Risiko: Det kan være risiko for eventuelle feil og mangler ved anlegget. Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring eller utskifting av anlegget.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å undersøke anleggene nærmere, utført av fagperson, for å avklare omfang og behov for eventuell utbedring.



! TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

OSO varmtvannstanken er på 194 L plassert på vaskerom med sluk i gulv.

Selv om det ikke ble avdekket avvik på varmtvannsberederen anbefales det jevnlig service. Regelmessig vedlikehold bidrar til å forlenge levetiden på berederen, samt redusere risikoen for uforutsette driftsstans eller lekkasjer. Ved jevnlig kontroll kan man også oppdage begynnende slitasje eller kalkavleiringer, som er vanlig over tid og kan påvirke ytelsen.

Årstall: 2022

Kilde: Produksjonsår på produkt

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringssskap plassert på vegg i vaskerom/bod:

- Automatsikringer og jordfeilbryter
- 18 fordelingskurser

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 eltilsynsrapport 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.
1993 Det gjøres oppmerksom på at det ikke er fremlagt samsvarserklæring eller dokumentasjon på el-tilsyn, da hjemmelshaver verken har mottatt dette fra tidligere eier ved kjøp av boligen eller hatt tilsyn av anlegget i sin eiertid. En samsvarserklæring er et dokument som bekrefter at elektriske installasjoner eller andre tekniske arbeider er utført i henhold til gjeldende lover og forskrifter. Dette dokumentet skal utstedes av den ansvarlige entreprenøren eller elektriker, og det er viktig for å dokumentere at arbeidet er fagmessig utført og oppfyller krav i NEK- 400.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent Det gjøres oppmerksom på at det ikke foreligger samsvarserklæring, men hjemmelshaver opplyser at det ikke er utført elektriske arbeider i boligen i deres eiertid, kun montert lys og lamper.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja

Tilstandsrapport

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ukjent

Det finnes ingen samsvarserklæring for det elektriske arbeidet i boligen, og derfor kan man ikke bekrefte at anlegget er utført av en elektriker.

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 finnes ingen dokumentasjon på at det er utført el-kontroll av det elektriske anlegget.

Årsak: Det er over fem år siden el-tilsynet sist hadde kontroll, eller det er aldri gjennomført el-kontroll. Det gjøres oppmerksom på at sikringsskapet er montert inne på vaskerommet, som regnes som et våtrom, og derfor er det viktig at sikringsskapet er korrekt kapslet for fukt og kondens.

Risiko: Økt sannsynlighet for at det finnes feil eller mangler ved anlegget.

Konsekvens: Kan føre til behov for utskifting eller utbedring av anlegget.

Anbefalt tiltak: Vurder å få utført en utvidet el-kontroll av boliginstallasjonen av en registrert fagperson.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei Hjemmelshaver melder ingen avvik.

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

Nei Hjemmelshaver melder ingen avvik.

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 sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Ja Det er ikke lagt frem samsvarserklæring eller dokumentasjon på utført el-kontroll.

Risiko: Økt sannsynlighet for at det finnes feil eller mangler ved anlegget.

Konsekvens: Kan føre til behov for utskifting eller utbedring av anlegget.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere kontroll av anlegget, utført av en registrert elektroinstallatør, for å avklare omfang og behov for utbedring.

Generell kommentar

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. Kravet om samsvarserklæring av anlegg oppført etter 1. januar 1999 har ikke tilbakevirkende kraft.

Det elektriske anlegget er kun visuelt vurdert for sjekkpunkter som er ført opp ovenfor. Det settes ikke tilstandsgrad for det elektriske anlegget da det kreves spesialkompetanse og godkjent autorisasjon. For en grundigere vurdering av anleggets tilstand anbefales det å benytte en registrert elektroinstallatør, som kan utføre nødvendige målinger og kontroller i henhold til gjeldende forskrifter. Dette sikrer at eventuelle skjulte feil eller mangler blir avdekket, og at anlegget oppfyller kravene til sikkerhet og funksjonalitet.



Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

Det ble ikke foretatt geologiske undersøkelser i forbindelse med utarbeidelse av denne rapporten. Fundament ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Temakart fra NGU viser at boligen ligger i ett område over marin grense. Dataene kommer fra NGU. For mer informasjon om kartet, se internett siden til NGU.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Dreneringen er fra 1993.

Hjemmelshaver informerer om at det er montert klemlist rundt knotteplasten, og at dette ble gjort etter befaringstidspunktet.

Det er en begrensning at selve drenering/fuktsikring ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Det vurderes at de drenerende massene fungerer tilfredsstillende da det ikke registreres synlige tegn til fukt innsig/opptrekk i gulvkonstruksjonen og boligen ikke har noen kjeller. En skal være oppmerksom på at drenering er en bygningsdel som har naturlig aldersmessig slitasje med en forventet levetid.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fuktsikringen og dreneringen er ifra 1993 og har passert mer enn halvparten av sin forventete levetid.

Årsak: Drenering har en forventet levetid og naturlig slitasje over tid som vil redusere effektiviteten.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Risiko: Det kan gi økt risiko for redusert fuktsikring og potensielt økte fuktverdier under boligen og veggkonstruksjon, spesielt ved kraftig regnvær eller snøsmelting.

Konsekvens: Forholdet kan føre til behov for utbedring av dreneringen og eventuelt i veggkonstruksjonen også om fuktpåvirkning vedvarer.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere få utført fuktmåling og veggkonstruksjonen av fagperson for å avklare omfang og behov for tiltak.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur med pusset overfalte og støpt fundament til grunn.

Det ble ikke foretatt geologiske undersøkelser i forbindelse med utarbeidelse av denne rapporten. Fundament ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er riss og sprekker enkelte steder, og det er noe delaminering av puss på overflaten av grunnmuren.

Årsak: Sprekkdannelser i vegg har karakter som er forenlig med bevegelser i grunnen.

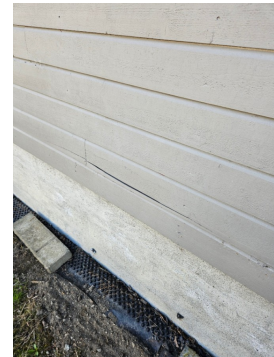
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

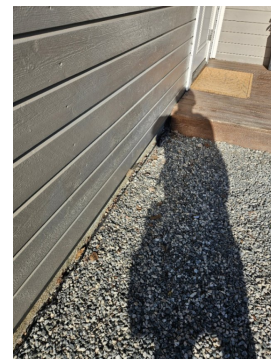
Risiko: Videre bevegelser kan føre til økt sprekkdannelse og påvirkning av konstruksjonens stabilitet.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for tiltak for å sikre bygningsdelens funksjon og videre bruk.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å få vurdert sprekkdannelsene av fagperson med geoteknisk eller bygningsfaglig kompetanse for å avklare årsak, utvikling og eventuelt behov for tiltak.



Tilstandsrapport



! TG 2 Terrengeforhold

Beskrivelse

Lett skrånende tomt med gruset ankomstområde, og opparbeidet gressplen og noe kupert terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ved visuell inspeksjon vurderes det at det ikke er tilstrekkelig fall fra grunnmuren. Terrenget har noe fall fra grunnmuren, men på enkelte steder er det ganske flatt med noe motfall, spesielt ved støttemuren. Årsak: Under oppføringen av boligen er det ikke etablert tilstrekkelig fall fra grunnmur ut mot terreng.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Risiko: Dette gir øker risikoen for fuktproblemer imot grunnmur.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av grunnmur dersom fuktpåvirkningen vedvarer.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å undersøke grunnmuren nærmere ved åpning eller fuktmåling, utført av fagperson, for å avklare omfang og behov for en eventuell behov for tiltak.



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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Radonsperre er ikke vurdert eller satt tilstandsgrad på, fordi dette ikke er et krav i Avhendingsloven. Det vil si at loven som regulerer salg av bolig ikke pålegger takstmann å vurdere eller dokumentere radonsperre i rapporten. For å få en mer detaljert vurdering av radonsperre, må det gjennomføres ytterligere undersøkelser. Dette kan for eksempel innebære spesifikke målinger eller kontroll av bygningsdeler. Det er vanlig praksis at slike tilstandsrapporter ikke inkluderer vurdering av radonsperre, nettopp for å holde rapporten innenfor lovens rammer og krav.

Alle boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslere. Minimumskravet er at man har minst én røykvarsler i hver etasje i boligen. Alle boliger skal ha slokkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat. Brannslukningsapparatet må være på minst 6 kg (effektivitetsklasse på minst 21 A for skumapparat). Ved bruk av brannslange skal brannslangen være tilkoblet fast vannforsyning, det anbefales kuleventil (type kran).

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Innvendig rekkverk og håndrekk i trapp er ikke i.h.t gjeldene forskrifter, det mangler håndrekk på deler av veggside i trappen i 2.etasjen.

Årsak 1: Manglende håndrekk skyldes enten at arbeidet ikke er fullført, eller at det ikke er tatt hensyn til forskriftskrav ved utførelsen. Det kan også skyldes at det ikke er sendt inn nødvendig dokumentasjon til kommunen

Det foreligger ikke ferdigattest på eneboligen, men det foreligger midlertidig brukstillatelse.

Årsak 2: Ferdigattest er ikke utstedt fordi det gjenstår enkelte arbeider eller dokumentasjon som må ferdigstilles før kommunen kan gi endelig godkjenning. Dette kan for eksempel gjelde tekniske installasjoner, utvendig ferdigstillelse eller manglende innsendte papirer.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Nr. 1

Risiko: Manglende håndrekk øker risikoen for fallulykker, spesielt for barn og eldre. Dette kan også føre til at boligen ikke oppfyller krav til sikkerhet og teknisk standard.

Konsekvens: Konsekvensen er at brukstillatelsen kan begrenses, og det kan pålegges utbedring fra kommunen. Ved salg kan dette gi økonomiske konsekvenser, og kjøper overtar ansvaret for å utbedre mangelen.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å montere håndrekk på veggside der det mangler, og sørge for at rekkverk og håndrekk er i samsvar med gjeldende forskrifter. Dokumentasjon bør innsendes til kommunen for å sikre godkjenning og ferdigattest.

Nr. 2

Risiko: Uten ferdigattest kan det være risiko for at boligen ikke oppfyller alle gjeldende krav til sikkerhet, teknisk standard og lovverk. Dette kan også påvirke muligheten for videre salg eller finansiering, samt føre til at kommunen kan kreve utbedringer.

Konsekvens: Manglende ferdigattest kan føre til begrensninger i brukstillatelsen, økonomiske konsekvenser ved salg, samt pålegg om utbedring fra kommunen. Kjøper overtar ansvaret for å ferdigstille eventuelle mangler og risikoen forbundet med dette.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å avklare med kommunen hvilke forhold som gjenstår for å få ferdigattest, og sørge for at nødvendige arbeider eller dokumentasjon blir ferdigstilt og innsendt. Dette vil sikre at boligen får ferdigattest og at alle formelle krav er oppfylt.

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

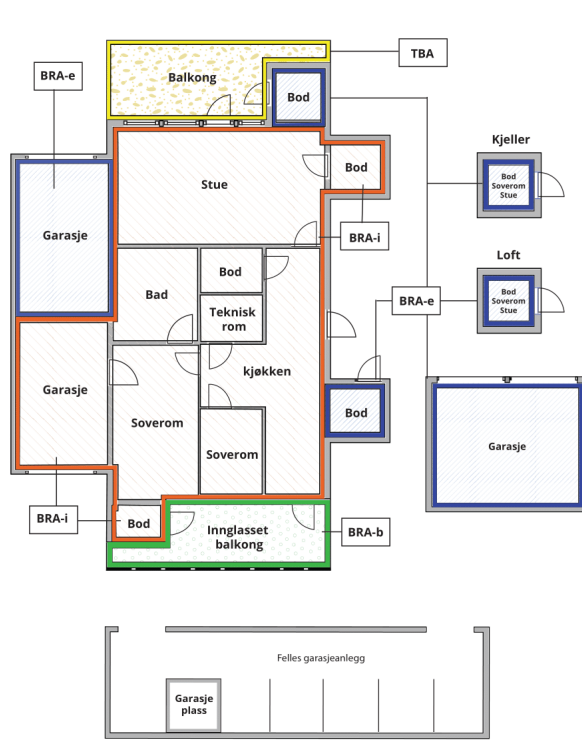
Hva er måleverdig areal?

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 bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleindeling

Den bygningsfaglige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsfaglige 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 bygningsfaglige 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.

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Loftetasje	37			37	
1. Etasje	64	5		69	33
SUM	101	5			33
SUM BRA	106				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loftetasje	Gang, uinnredet rom, soverom 1, soverom 2, soverom 3		
1. Etasje	Entré/gang, bad, bod/vaskerom, kjøkken, stue	Sporstbod	

Kommentar

01.01.2024 tråde ny utgave av NS 3940 for areal- og volumberegninger av bygg og boliger i kraft. Se detaljert beskrivelse om endringen på nettsiden til Standard Norge. <https://standard.no/nyheter/ny-utgave-av-standarden-for-areal-og-volumberegningeravbygg/>.

BRA-i: 101 m².

Loftetasje: Gang, uinnredet rom, soverom 1, soverom 2 og soverom 3.

1. etasje: Entré/gang med trapp, bad, bod/vaskerom, kjøkken og stue.

BRA-e: 5 m².

1. etasje: Sportsbod med utvendig adkomst.

BRA-b: 0 m².

Sum BRA: 106 m².

Loftetasje: Gang, uinnredet rom, soverom 1, soverom 2 og soverom 3.

1. etasje: Entré/gang med trapp, bad, bod/vaskerom, kjøkken og stue.

1. etasje: Sportsbod med utvendig adkomst.

TBA: 33 m².

1. etasje: Entréveranda og terrasse.

Målt takhøyde i 2. etasje fra 0.94 m - 2.42 m.

Målt takhøyde i 1. etasje 2.38 m.

Loftetaschen har skråhimling hvorav deler av areal ikke er måleverdig gulvarealer som skyldes lav takhøyde.

Innvendige arealer er oppmålt med laser (avstandsmåler).

Ved arealmåling for salg eller avhending av bolig, skal bruksareal (BRA) benyttes. Hele boenheden 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 byggeteknisk forskrift.

Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Det er bruken av rommene på befaringsdagen som vurderes om hva det betegnes som i rapporten.

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

Redskapsboden ble ikke oppmålt fordi den har lav takhøyde, og gulvarealet er dermed ikke måleverdig.

Dersom det ikke er framlagt 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.

Ved måling av bruksareal med to eller flere bruksenheter per plan blir det målet til innside av vegg mellom bruksenheter.

Arealer på terrasser, balkonger og verandaer er målt på innsiden av rekkverk/brystning, eller som fotavtrykket der det ikke finnes noen ytre begrensinger, som rekkverk o.l.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Årsak: På de opprinnelige byggetegningene er det tegnet inn et soverom i første etasje som i dag er en del av stuen, og et bad i loftetasjen som nå er et uinnredet rom.

Risiko: Det kan være risiko for at avviket i byggetegningen kan få betydning for videre bruk, ombygging eller søknadsprosesser.

Konsekvens: Det gjøres oppmerksom på at det som er endret fra opprinnelige byggetegninger er søknadspliktig. Dette kan få økonomiske konsekvenser som kostnader til bruksendring, tilbakestilling av rommene til opprinnelig stand eller bøter fra kommunen.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å undersøke hva som faktisk er godkjent hos kommunen, og eventuelt søke om bruksendring dersom det er nødvendig.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Hjemmelshaver opplyser om at:

- Byttet dusjkabinett til Svane dusjkabinett (badekar) 100x100 cm i 2021
- Utskifting av vindskie på begge sider av huset. Vindskie er byttet og malt, utført av Tak Blikk og Bygg AS i 2019
- Ble byttet på begge soverommene som ligger på samme side, barnesoverommene, i 2020 og 202, utført av Bolig Glass Nannestad
- Musefeller i 2021. Ikke sett mus siden. Maurmiddel.
- Service på varmepumpe utført av CK evendo i 2025
- Byttet ut rekkverk/gjerde ved inngangspartiet i 2023
- Service og rens av det mekaniske ventilasjon i boligen i 2026

Det bemerkes at hjemmelshaver har rettet opp enkelte avvik som ble avdekket under befaringen. Det er blant annet montert kantlist på knotteplasten rundt boligen, installert dremsforlenger til nedløpet foran huset og utført service med rens av det mekaniske ventilasjonsanlegget. Det presiseres at bygningssakkyndig ikke har vurdert eller inspisert utbedringene, og derfor ikke har satt noen tilstandsgrad. Det anbefales at de nevnte endringene eller utbedringene vurderes nærmere ved en eventuell senere befarings eller av en fagperson, for å sikre en fullgod kontroll.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.5.2026	August Magnus	Takstingeniør
	Kristina Melø Raael	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3238 NANNESTAD	82	145		0	483.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Cathinka Guldbergs veg 13A

Hjemmelshaver

Raael Kristina Melø, Raael Martin Johnsen

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Cathinka Guldbergs veg 13A ligger i et etablert og rolig boligområde i Holter, Eidsvoll kommune. Boligen har kort vei til både barnehage, skole og nærbutikk, noe som gjør beliggenheten svært barnevennlig. Her bor du med flotte turmuligheter rett utenfor døren, og det er gode kollektivforbindelser til både Jessheim og Oslo, samt enkel adkomst til hovedveinettet. Området preges av nærhet til naturen, med skogsstier og lysløype som innbyr til friluftaktiviteter året rundt.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til boligbebyggelse nåværende, hensyn friluftsliv og grønstruktur (utgått), nåværende i kommuneplan eller reguleringsplan. Id KP2018-2035

Om tomten

Lett skrånende tomt med gruset ankomstområde, der deler er opparbeidet med gressplen og beplantning, mens resten består av kupert terreng.

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 blir oppvarmet av varmekabler på bad, gang og stue i 1.etasje, peisovn og varmepumpe på stue i 1.etasje og panelovner på enkelt rom.

Parkering

Parkering på egen gruset tomt.

Byggemåte

Enebolig på 2 plan oppført i 1993. Huset har saltak tekket med takstein, støpt fundament til grunn, grunnmur i støpt betong, trebindingsverkkonstruksjon med liggende malt/beiset trepanel isolert etter eldre krav, trebjelkelag i etasjeskiller og innervegger oppført i tre/plater med varierende overflater.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	08.05.2026	Plantegning er utarbeidet av Takst & Malermester A.Magnus AS	Gjennomgått		Ja
Egenerklæringsskjema	08.05.2026	Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring.	Gjennomgått		Ja
Kommunalinformasjon	08.05.2026		Gjennomgått		Nei
Ordregrunnlag			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.05.2026	Revidert rapport på grunn av feilopplysninger om oppvarmingen i boligen.
2	18.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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

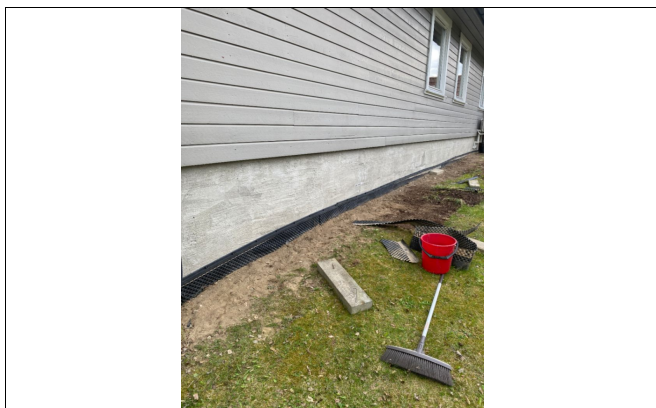
Andre bilder



Bilde av forlengelsen av drensør.



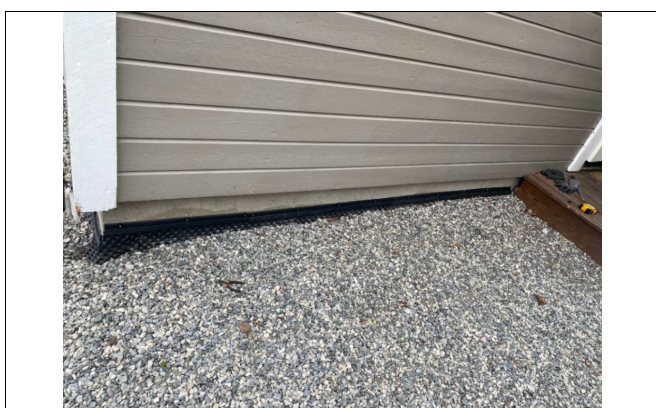
Bilde av ettermontert klemlist på knotteplasten rundt boligen.



Bilde av ettermontert klemlist på knotteplasten rundt boligen.



Bilde av ettermontert klemlist på knotteplasten rundt boligen.



Bilde av ettermontert klemlist på knotteplasten rundt boligen.