

# Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Ødegårdveien 24 , 1832 ASKIM

 INDRE ØSTFOLD kommune

 gnr. 96, bnr. 333, snr. 12

Sum areal alle bygg: BRA: 84 m<sup>2</sup> BRA-i: 79 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 24.02.2026

Rapportdato: 03.03.2026

Oppdragsnr.: 21049-1867

Referansenummer: AH2966

Autorisert foretak: Amundsen Takst og Tilstandsanalyse AS

Sertifisert Takstingeniør: Christian Amundsen



AMUNDSEN  
TAKST OG TILSTANDSANALYSE



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.

# Amundsen Takst og Tilstandsanalyse AS

Amundsen Takst & Tilstandsanalyse AS utfører takstopppdrag innen verditaksering, tilstandsrapportering og tekniske vurderinger av både bolig- og næringseiendom. Daglig leder Christian Amundsen har over 20 års erfaring fra bygge- og eiendomsbransjen, med bakgrunn som murer, byggeleder, prosjektleder og eiendomsmegler. Amundsen er utdannet takstingeniør (2005) ved Norsk Byggvurdering & Takstinstitutt (NBT), og har gjennomført omfattende etterutdanning innen byggteknikk, skadevurdering og tilstandsrapportering. Foretaket er godkjent våtromsbedrift og medlem av både Norsk Takst og NITO – Norges Ingeniør- og Teknologorganisasjon. Alle oppdrag utføres i samsvar med gjeldende lover, forskrifter og anerkjente standarder, herunder Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), NS 3600, NS 3424 og NS 3940. Arbeidet utføres med særlig vekt på faglig integritet, kvalitet og presise vurderinger, tilpasset kravene til en trygg og forutsigbar eiendomshandel. Firma er anbefalt av meglerportalen.



Rapportansvarlig

Christian Amundsen

Christian Amundsen

christian@amundsentaksering.no

957 25 844



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



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

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

3-roms selveierleilighet beliggende i 2 etasje med et bruksareal BRA-I på 79 m<sup>2</sup>, oppført i 2017.

## Planløsning:

Entré, gang, bod, 2 soverom, stue/kjøkken og bad/vaskerom.

Romhøyden i stuen er målt til 249 cm.

Utebod med tilkomst fra repos på 5 m<sup>2</sup> (BRA-E).

## Veranda:

Boligen har tilkomst via en trapp fra bakkeplan, med trinn i stål og rekkverk i stål og glass som leder opp til repos i 2. etasje. Reposet er oppmålt til ca. 4 m<sup>2</sup>. Fra stue/kjøkken er det adkomst til en sydvestvendt veranda på ca. 9 m<sup>2</sup>. Veranda og repos er oppført i trekonstruksjon, med malte, trykkimpregnerte terrassebord på dekke, samt rekkverk i stål og herdet glass.

## Kjøkken fra byggeår:

Moderne og tidsriktig kjøkken fra HTH, i en åpen og sosial løsning mot stuen. Innredningen har slette, malte fronter, benkeplate i laminat med nedfelt kum i rustfritt stål og tilhørende blande batteri. Det er montert kjøkkenplater på vegg over benk, samt en lampe under overskap som gir god arbeidsbelysning i vaskesonen. Integrerte hvitevarer inkluderer induksjonstopp, stekeovn, kjøleskap og oppvaskmaskin under benkeplate. Kjøkkenventilator er integrert i skap over platetoppen og tilkoblet det balanserte ventilasjonsanlegget.

## Bad fra byggeår:

Rommet har flislagte gulv og vegger, med elektriske varmekabler i gulvet. Himlingen har malte plater. Innredningen består av en enkel servantseksjon med skuffer og speil med integrert belysning. Til venstre for seksjonen er det etablert en nisje hvor både varmtvannsbereder, ventilasjonsaggregat og vaskemaskin er plassert. Nisjen har tilkomst via skyvedører med speil. Dusjonen er utstyrt med glassdører og veggmontert blande batteri. Videre er det montert vegghengt toalett med innebygget susterne. Ventilasjonen i rommet ivaretas via det balanserte ventilasjonsanlegget.

## Tekniske installasjoner:

Boligen har avløpsrør og vannledninger i plast, utført som rør-i-rør-system fra byggeåret, med fordelerskap plassert på badet. Hovedstoppekranen er lokalisert bak skyvedøren i samme rom. Det er registrert fuktfølere ved overgangen mellom vegg og gulvflis ved servantseksjonen samt i tilknytning til en varmtvannsbereder på ca. 200 liter, plassert bak skyvedøren på badet. Boligen er utstyrt med balansert ventilasjon, hvor ventilasjonsaggregatet er plassert på samme sted. Oppvarmingen består av en luft-til-luft varmepumpe fra 2023, installert av Luft og Miljø AS, vedovn i stue, varmekabler på bad samt øvrig elektrisk oppvarming med panelovner eller tilsvarende.

For en nærmere og mer detaljert beskrivelse av overflater, innredninger og installasjoner henvises det til rapportens respektive kontrollpunkter.

Generell beskrivelse av bygget:

Bygningen er oppført i 2017 og fremstår som en moderne, funksjonsinspirert boligbebyggelse med flate tak, rette linjer og et stramt, kubisk formspråk. Arkitekturen er preget av en nøktern og funksjonell utforming med rene fasadeflater. Konstruksjonen er oppført med flatt kompakt tak teknet med takbelegg, med innvendig nedløpssystem for takvann. Ytterveggene er utført som isolerte bindingsverkskonstruksjoner i tre, utvendig kledd med liggende trekledning. Etasjeskillene er utført med trebjelkelag. Vinduer er malte trevinduer med 3-lags isolerglass. Bygget fremstår helhetlig og tidsriktig, med løsninger og materialbruk i tråd med byggeåret og gjeldende forskriftskrav på oppføringstidspunktet.

## Om tomten:

Tomten er felles for sameiet og fremstår som opparbeidet med asfalterte internveier, parkeringsarealer, plenarealer og tilrettelagte uteoppholdsarealer. Området har en ryddig og oversiktlig struktur med interne adkomstveier mellom byggene og gode gangforbindelser. Det er etablert grønne fellesarealer med plen, beplantning og sittegrupper, samt et mindre leke- og aktivitetsområde med sandkasse og lekeapparater. Uteområdene fremstår som funksjonelle og tilpasset både opphold og rekreasjon for beboerne. Seksjonen disponerer én parkeringsplass i felles carportanlegg. I tillegg finnes merkede biloppstillingsplasser på asfaltert dekke som benyttes av øvrige beboere og gjester. Parkeringsarealene er oversiktlige og lett tilgjengelige fra internveien.

Denne rapporten omfatter kun bygningsdeler og konstruksjoner som har særlig nær tilknytning til den aktuelle boligen. Forskriften åpner for unntak når konstruksjoner inngår som del av fellesareal for flere boliger, men slike forhold skal likevel vurderes dersom de har «særlig nær tilknytning» til den aktuelle boenheten. I praksis innebærer dette at takstingeniøren kan vurdere bygningsdeler, selv om ansvaret ligger innenfor sameiets eller borettslagets vedlikeholdsansvar. Av hensyn til fremtidig vedlikehold og eventuelle kostnader, anbefales det at man setter seg inn i borettslagets eller sameiets vedlikeholdsplaner, årsmøteprotokoller og eventuelle beslutninger om påkostninger.

## Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2017

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er teknet med takbelegg fra byggeår. Besiktiget fra taket.

Bygget er utstyrt med innvendig taknedløp med sentrert avløp fra taket.

Yttervegger over grunnmuren er lette bindingsverksvegger i tre, komplementert med liggende trekledning fra byggeår.

Takkonstruksjonen er oppført som et flatt kompakt tak, uten tilkomst fra byggeåret. Ferdigattesten på bygget bekrefter at arbeidene er utført i tråd med forskriftskravene av byggeåret.

Boligen har malte trevinduer med 3-lags glass, produsert i 2016.

Malt hovedytterdør med glassfelt, samt en malt ytterdør som gir adkomst til utvendig bod fra byggeåret. På kjøkkenet er det en

# Beskrivelse av eiendommen

balkongdør i tre med 3-lags glass som gir adkomst til veranda, produsert i 2016. Balkongdøren hadde råteskader i nedre del av dørbladet på befaring, men eier har i etterkant sendt skriftlig bekreftelse på at ny balkongdør vil bli montert før visning.

Boligen har tilkomst via en trapp fra bakkeplan, med trinn i stål og rekkverk i stål og glass som leder opp til repos i 2. etasje. Reposet er oppmalt til ca. 4 m<sup>2</sup>. Fra stue/kjøkken er det adkomst til en sydvestvendt veranda på ca. 9 m<sup>2</sup>. Veranda og repos er oppført i trekonstruksjon, med malte, trykkimpregnerte terrassebord på dekke, samt rekkverk i stål og herdet glass.

Fra repos er det adkomst til en utvendig, uisolert bod med innlagt strøm. Boden har en åpen vegg- og himlingskonstruksjon med teppe på gulvet.

## INNSENDIG

[Gå til side](#)

Boligens innvendige overflater består hovedsakelig av følgende materialvalg:

- Gulv: Trestavs parkett.
- Vegger: Malte gipsplater.
- Himlinger: Malte gipsplater.

Bygget har et trebjelkelag i etasjeskille.

Det er målt ca 10 mm høydeforskjell på gulv soverom på ca 2 m, 5 mm gjennom hele rommet.  
Det er målt ca 15 mm høydeforskjell på gulv i stue/kjøkken på ca 2 m, 10 mm gjennom hele rommet.

Boligen er tilknyttet en isolert stålpipeline med en vedovn montert i stuen fra byggeåret.

Boligen er utstyrt med 1-speil massive innerdører fra byggeåret. Ny baderomsdør ble montert av tømmer Lars Henrik Moe i mars 2026.

Det er lagt opp for bruk av sentralstøvsuger i boligen med flere tilkoblingspunkter. Eier opplyser at selve støvsugeren ikke var montert da han kjøpte boligen.

## VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad fra byggeåret.

Rommet har flislagte gulv og vegger, med elektriske varmekabler i gulvet. Himlingen har malte plater. Innredningen består av en enkel servantseksjon med skuffer og speil med integrert belysning. Til venstre for seksjonen er det etablert en nisje hvor både varmtvannsbereder, ventilasjonsaggregat og vaskemaskin er plassert. Nisjen har tilkomst via skyvedører med speil. Dusjonen er utstyrt med glassdører og veggmontert blandebatteri. Videre er det montert vegghengt toalett med innebygget sistene. Ventilasjonen i rommet ivaretas via det balanserte ventilasjonsanlegget. Hulltaking er utført fra tilstøtende rom, uten å påvise unormale forhold i veggkonstruksjon bak dusjonen.

\*Gjeldende byggeforskrift er TEK10.

## KJØKKEN

[Gå til side](#)

Boligen er utstyrt med et moderne og tidsriktig kjøkken fra HTH, i en

åpen og sosial løsning mot stuen fra byggeåret.

Innredningen har slette, malte fronter, benkeplate i laminat med nedfelt kum i rustfritt stål og tilhørende blandebatteri. Det er montert kjøkkenplater på vegg over benk, samt en lampe under overskap som gir god arbeidsbelysning i vaskesonen. Integrerte hvitevarer inkluderer induksjonstopp, stekeovn, kjøleskap og oppvaskmaskin under benkeplate. Kjøkkenventilator er integrert i skap over platetoppen og tilkoblet det balanserte ventilasjonsanlegget.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannledninger i plast, rør-i-rør-system fra byggeåret, med fordelerskap plassert på badet. Hovedstoppekran er lokalisert bak skyvedøren på badet. Det er observert en fuktføler mellom vegg og gulvflis ved servantseksjon og varmtvannsbereder på badet.

Innvendige avløpsrør i plast fra byggeåret. Tilkomst for staking er mulig via sluk, vannlåser og toalett.

Balansert ventilasjon hvor ventilasjonsaggregat er plassert bak skyvedøren på badet fra byggeåret.

Boligens oppvarming består av en luft til luft varmepumpe fra 2023 (installert av Luft og Miljø AS), vedovn i stue, varmekabler på bad, ellers elektrisk oppvarming med panelovner eller lignende.

På badet (bak skyvedøren), er det plassert en ca. 200 liters varmtvannsbereder fra byggeåret.

Boligens sikringsskap er plassert i entré og er utstyrt med automatsikringer.

Hovedsikring 40 amp  
Kurser 13

\*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de undersøkelser og spørsmål som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18. Kontrollen kan ikke sidestilles med en utvidet el - kontroll etter NEK 405-2-3 eller NEK 405-2, som kun kan utføres av sertifisert kontrollør. Det elektriske anlegget er vurdert med bakgrunn av den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften legger til grunn. I henhold til forskriften skal den bygningssakkyndige redegjøre for konsekvensene av eventuelle avvik og feil som avdekkes. Etter at forskriften ble revidert 01.01.2026, skal ikke lenger den bygningssakkyndig fastsette tilstandsgrad for det elektriske anlegget. Dersom det er utført endringer eller tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 01.01.1999, vil det være svært hensiktsmessig, både for selger og kjøper, at det gjennomføres en utvidet el- kontroll i forbindelse med salget.

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Tomten er felles for sameiet og fremstår som opparbeidet med asfalterte internveier, parkeringsarealer, plenarealer og tilrettelagte uteoppholdsarealer. Området har en ryddig og oversiktlig struktur med interne adkomstveier mellom byggene og gode gangforbindelser. Det er etablert grønne fellesarealer med plen, beplantning og sittegrupper, samt et mindre leke- og aktivitetsområde med sandkasse og lekeapparater. Uteområdene

# Beskrivelse av eiendommen

fremstår som funksjonelle og tilpasset både opphold og rekreasjon for beboerne. Seksjonen disponerer én parkeringsplass i felles carportanlegg. I tillegg finnes merkede biloppstillingsplasser på asfaltert dekke som benyttes av øvrige beboere og gjester. Parkeringsarealene er oversiktlige og lett tilgjengelige fra internveien.

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

[Gå til side](#)

Det er ikke avdekket avvik knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

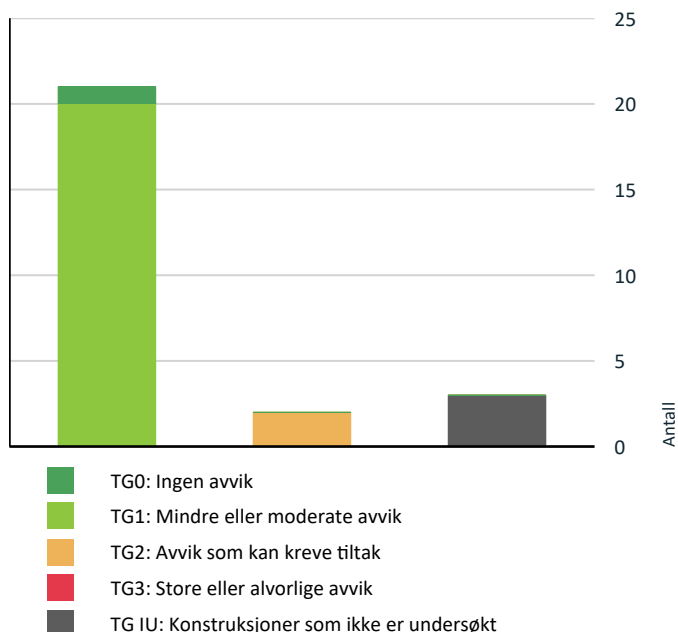
[Gå til side](#)

### Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Metode- og standardgrunnlag:

Tilstandsanalysen er utført etter NS 3600:2018 (tilstandsrapport ved salg av bolig). Analysen er visuell, uten destruktive inngrep, og omfang/undersøkelsesplikt følger Forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel). Skjulte konstruksjoner kontrolleres ikke utover det som kan avdekkes av visuell inspeksjon, (hullting i rom under terreng og våtrom) samt tilgjengelig dokumentasjon. Når ytterligere undersøkelser er påkrevd, anbefales dette uttrykkelig i rapporten.

Parkeringsplasser i felles garasjeanlegg, og fellesarealer er som hovedregel ikke omfattet av tilstandsrapporten. NS 3600:2018 og forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) legger til grunn at bygningssakkyndige ikke har undersøkelsesplikt for fellesarealer, med mindre det er særskilt presisert eller avtalt at disse omfattes. I dette tilfellet er det opplyst i rapportens standardtekst at fellesarealer ikke inngår, og rapporten inneholdt ikke mandat til å utføre kontrollmålinger av parkeringsplassens bredde eller manøvreringsmuligheter. Selv om plassen kan være tildelt leiligheten, er den juridisk en seksjonert rettighet i et sameiet, og ikke en bygningsdel av selve boligen. Dermed kan ansvaret for egnethet og utforming i større grad tillegges utbygger/selger eller sameiet, ikke takstmannen. I borettslag disponerer andelen plassen, så her vil det være borettslagets ansvarsområde. «Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/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. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."

## Oppsummering av avvik

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

### Boligbygg med flere boenheter

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



##### Utvendig > Takteking

[Gå til side](#)

Takteking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.



##### Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)



##### Innvendig > Sentralstøvsuger

[Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

## ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



### Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.



### Våtrom > 2.etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)

Det er avvik:

På veggen til venstre for skyvedøren er det registrert to sprukne fliser. Skaden skyldes at skyvedørens metallramme kommer i kontakt med flisene ved lukking.

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

[Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



**Byggeår**  
2017

**Kommentar**  
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

**Anvendelse**  
Benyttes til boligformål.

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

**Vedlikehold**  
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

### Tilbygg / modernisering

|      |                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|------|--------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2026 | Oppgraderinger           | Arbeider utført av tømrer Lars Henrik Moe: Kjøkkenfront på kjøleskap er skiftet ut, ny baderomsdør er montert og justert, markise er demontert, og hull er tettet med egnet fugemasse. Eier har i tillegg bestilt nytt glass til rekkverket på verandaen. Glasset vil bli levert og montert av Ås Glassmester 20. mars. |
| 2026 | Kjøkkenen                | Utskifting av nedre kjøkkenskap og skuffeseksjoner fra HTH. Utført som egeninnsats.                                                                                                                                                                                                                                     |
| 2026 | Innvendige overflater    | Alle vegger og tak i boligen er malt. Utført som egeninnsats.                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 2025 | Kjøkkenen                | Montert kjøkkenplater på vegg over benk. Utført som egeninnsats.                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 2025 | Vinduer                  | Det er montert plisségardiner i stuen. Utført som egeninnsats.                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 2025 | Kledning                 | Utvendig kledning tilhørende seksjonen er overflatebehandlet/malt. Utført som egeninnsats.                                                                                                                                                                                                                              |
| 2023 | Luft til luft varmepumpe | Installert av Luft og Miljø AS                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 2020 | Veranda                  | Montert markise på veranda. Utført som egeninnsats.                                                                                                                                                                                                                                                                     |

## UTVENDIG

### ! TG IU Takteking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taket er tekket med takbelegg fra byggeår. Besiktiget fra taket.

Nivå av analysen:  
Vurderingen av taktekingen er utført ved visuell kontroll fra bakkenivå og/eller tilgjengelige adkomstpunkter, eventuelt fra stige der dette har vært forsvarlig og mulig. Det er gjort observasjoner av tekingens type, alder, utførelse og synlige tilstand, herunder vurdering av mosevekst, skader, slitasje og avrenning. Undersøkelsen er ikke-destruktiv, og det er ikke foretatt demontering av beslag, takstein (kun ved takfot), plater eller takrenner. For flate tak er inspeksjonen basert på visuell kontroll av overflate og synlige detaljer fra tilgjengelig posisjon. Skjulte konstruksjoner, undertak og festemidler er ikke kontrollert. For takflater som ikke er tilgjengelige, er vurderingen basert på observasjoner fra terreng, samt opplysninger fra eier om utførelse, alder og vedlikehold. Eventuelle indikasjoner på lekkasje, deformasjon eller mangelfull vedlikeholdstilstand vurderes ut fra alder, utførelse, materialtype og forventet levetid.

### Vurdering av avvik:

- Takteking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av takteking når taket er snøfritt.

Dersom bygget er organisert som et sameie eller borettslag, vil nødvendig vedlikehold og eventuelle utbedringer ligge innenfor felles ansvar.



### ! TG 1 Nedløp og beslag

# Tilstandsrapport

Bygget er utstyrt med innvendig taknedløp med sentrert avløp fra taket.

## Nivå av analysen:

Vurderingen av nedløp og beslag er utført ved visuell inspeksjon fra bakkenivå og/eller tilgjengelige adkomstpunkter. Det er gjort observasjoner av utførelse, materialtype, alder og synlig tilstand, samt kontrollert om vannavrenning fra tak og terrasser skjer på en hensiktsmessig og sikker måte. Undersøkelsen er ikke-destruktiv, og det er ikke foretatt demontering av beslag, takrenner eller nedløpsrør. Tilstanden er vurdert ut fra alder, synlige forhold som korrosjon, lekkasje og deformasjon. Skjulte nedløp, samt beslag under tekking eller kledning, er ikke inspisert og vurderes ut fra alder, materialtype og forventet levetid. Eventuelle indikasjoner på lekkasje, oppdemming, manglende overlapp eller feilmontering vurderes i forhold til risiko for vanninntrengning og behov for vedlikehold. Dersom bygget er organisert som et sameie eller borettslag, vil nødvendig vedlikehold og eventuelle utbedringer ligge innenfor felles ansvar.

## TG 1 Veggkonstruksjon

Yttervegger over grunnmuren er lette bindingsverksvegger i tre, komplementert med liggende trekledning fra byggeår.

## Nivå av analysen:

Vurderingen er basert på visuell inspeksjon av tilgjengelige og synlige overflater. Det er foretatt en faglig vurdering av materialvalg og utførelse, herunder om ytterkledningen fremstår tilstrekkelig luftet, samt alder og generelt vedlikeholds nivå. Det er videre observert om det foreligger synlige avvik som sprekker, deformasjoner, råteskader eller fuktrelaterte misfarginger som kan indikere underliggende konstruktive svakheter. Undersøkelsen er gjennomført som en ikke-destruktiv kontroll. Det er ikke foretatt inngrep i konstruksjonen, herunder åpning av kledning, vindsperre eller isolasjon. Vurderingen omfatter kun synlige overflater og tilslutninger mot tak, beslag og grunnmur. Det tas et spesifikt forbehold om skjulte skader i konstruksjoner og forhold som ikke lar seg avdekke ved visuell inspeksjon. Fravær av visuelle symptomer utelukker ikke skjulte skader eller mangler i underliggende og utilgjengelige konstruksjoner.

## TG 1 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Takkonstruksjonen er oppført som et flatt kompakttak, uten tilkomst fra byggeåret. Ferdigattesten på bygget bekrefter at arbeidene er utført i tråd med forskriftskravene av byggeåret.

## Nivå av analysen:

Det er kun utført en forenklet visuell kontroll av innvendige og utvendige overflater, uten å påvise noen unormale forhold på befaring. Det er ikke foretatt åpning av himling, undertak eller isolasjon, og skjulte skader eller konstruksjonsfeil kan derfor ikke utelukkes. Vurderingen bygger på observasjon av synlige konstruksjoner, med fokus på eventuelle tegn til fukt, skadedyr, lekkasje, deformasjoner, lufting, isolasjonsforhold og generelt vedlikeholdsbehov. Det blir i tillegg utført enkle stikktakinger og fuktmålinger ved indikasjon på fukt.

## TG 1 Vinduer

Boligen har malte trevinduer med 3-lags glass, produsert i 2016.

## Nivå av analysen:

Kun et representativt utvalg (stikkprøver) av vinduer er kontrollert ved åpning, funksjonstest og visuell observasjon. Avvik knyttet til vinduer som ikke er inspisert, kan derfor forekomme. Kjøper bes etterkontrollere alle vinduer før overtagelse.

**Årstill:** 2016

**Kilde:** Produksjonsår på produkt

## TG 1 Dører

Malt hovedytterdør med glassfelt, samt en malt ytterdør som gir adkomst til utvendig bod fra byggeåret. På kjøkkenet er det en balkongdør i tre med 3-lags glass som gir adkomst til veranda, produsert i 2016.

\*Balkongdøren hadde råteskader i nedre del av dørbladet på befaring, men eier har i etterkant sendt skriftlig bekreftelse på at ny balkongdør vil bli montert før visning.

## Nivå av analysen:

Utvendige og innvendige dører er vurdert ved visuell inspeksjon og enkel funksjonstest gjennom åpne-/lukkeprøve. Det er ikke utført demontering av karmen eller ytterligere undersøkelser for fukt dersom overflatene ikke viste symptomer eller indikasjoner på skade.

## TG 1U Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Boligen har tilkomst via en trapp fra bakkeplan, med trinn i stål og rekkverk i stål og glass som leder opp til repos i 2. etasje. Repose er oppmalt til ca. 4 m<sup>2</sup>. Fra stue/kjøkken er det adkomst til en sydvestvendt veranda på ca. 9 m<sup>2</sup>. Veranda og repos er oppført i trekonstruksjon, med malte, trykkimpregnerte terrassebord på dekke, samt rekkverk i stål og herdet glass.

Verandaen var snødekt på befaringstidspunktet, noe som medførte at overflater og underliggende konstruksjoner ikke lot seg kontrollere. Det er ettermontert en luft-til-luft varmepumpe hvor utedelen er plassert på verandaen uten bruk av dryppanne. Dette medfører at kondens- og smeltevann ikke ledes bort fra konstruksjonen på en tilfredsstillende måte. I henhold til byggeteknisk forskrift § 15-4 skal varmepumpe- og kuldeinstallasjoner prosjekteres og utføres slik at det ikke oppstår skade på person, miljø, installasjon eller byggverk. Eventuelle skader på konstruksjonen kunne ikke vurderes grunnet snø- og isforhold på befaringstidspunktet. Det anbefales at forholdet kontrolleres nærmere når forholdene ligger til rette for det. Videre anbefales montering av dryppanne med kontrollert bortledning av vann for å redusere risiko for fuktskader. Det ble også registrert brudd i et herdet glass ved varmepumpen. Eier har bestilt nytt glass til rekkverket på verandaen. Dette vil bli levert og montert av Ås Glassmester den 20. mars.

## TG 1 Utvendig bod

Fra repos er det adkomst til en utvendig, uisolert bod med innlagt strøm. Bodens har en åpen vegg- og himlingskonstruksjon med teppe på gulvet.

# Tilstandsrapport

## INNENDIG

### TG 1 Overflater

Boligens innvendige overflater består hovedsakelig av følgende materialvalg:

- Gulv: Trestavs parkett.
- Vegger: Malte gipsplater.
- Himlinger: Malte gipsplater.

Nivå av analysen:

Gulv, vegger og himling er vurdert ut fra visuelle observasjoner. Det er ikke foretatt flytting av tunge møbler eller demontering av fastmontert utstyr. Det tas forbehold om skjulte skader i konstruksjoner som ikke lar seg avdekke uten destruktive inngrep.

### TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Bygget har et trebjelkelag i etasjeskille.

Det er målt ca 10 mm høydeforskjell på gulv soverom på ca 2 m, 5 mm gjennom hele rommet.  
Det er målt ca 15 mm høydeforskjell på gulv i stue/kjøkken på ca 2 m, 10 mm gjennom hele rommet.

Nivå av analysen:

Vurderingen av etasjeskiller er utført ved visuelle observasjoner kombinert med målinger av 2 relevante rom pr etasje, og bruk av egnet måleutstyr (laser eller rettholt). Det er ikke foretatt destruktive inngrep. Det tas et spesifikt forbehold om skjulte skader eller konstruktive svekkelser som ikke lar seg avdekke uten destruktive inngrep i konstruksjoner.

**Vurdering av avvik:**

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

**Konsekvens/tiltak**

- Andre tiltak:

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp. Dersom det skal legges ny parkett, bør underlaget rettes for å unngå oppsprekking og knirk.

### TG 1 Pipe og ildsted

Boligen er tilknyttet en isolert stålpipeline med en vedovn montert i stuen fra byggeåret.

Nivå av analysen:

Undersøkelsen innebærer en visuell vurdering av synlige deler av skorstein, ildsted og tilhørende tilkoblinger der disse er tilgjengelige. Det er ikke foretatt kontroll av pipeløpet, eller åpning av lukkede konstruksjoner. Vurderingen omfatter synlige overflater innvendig i boligen på loft, samt pipeløp over tak der dette har vært tilgjengelig fra tak, takfot eller bakkenivå. Det er lagt vekt på observasjoner knyttet til synlige pipevanger, sprekker, sotutslag, misfarging, løse fuger, kondens eller tegn til lekkasje, samt generell funksjon og brannsikkerhet.

### TG 1 Innvendige dører

Boligen er utstyrt med 1-speil massive innerdører fra byggeåret. Ny baderomsdør ble montert av tømmer Lars Henrik Moe i mars 2026.

Nivå av analysen:

Innvendige dører er vurdert ved visuell inspeksjon og enkel funksjonstest gjennom åpne-/lukkeprøve. Det er ikke utført demontering av karmen eller ytterligere undersøkelser for fukt dersom overflatene ikke viste symptomer eller indikasjoner på skade.

### TG IU Sentralstøvsuger

Det er lagt opp for bruk av sentralstøvsuger i boligen med flere tilkoblingspunkter. Eier opplyser at selve støvsugeren ikke var montert da han kjøpte boligen.

## VÅTROM

### 2.ETASJE > BAD/VASKEROM

#### Generell

Bad fra byggeåret.

Rommet har flislagte gulv og vegger, med elektriske varmekabler i gulvet. Himlingen har malte plater. Innredningen består av en enkel servantseksjon med skuffer og speil med integrert belysning. Til venstre for seksjonen er det etablert en nisje hvor både varmtvannsbereder, ventilasjonsaggregat og vaskemaskin er plassert. Nisjen har tilkomst via skyvedører med speil. Dusjonen er utstyrt med glassdører og veggmontert blandebatteri. Videre er det montert vegghengt toalett med innebygget sistene. Ventilasjonen i rommet ivaretas via det balanserte ventilasjonsanlegget.

\*Gjeldende byggeforskrift er TEK10.

### 2.ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene er flislagte, og taket har gipsplater.

**Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:

På veggene til venstre for skyvedøren er det registrert to sprukne fliser. Skaden skyldes at skyvedørens metallramme kommer i kontakt med flisene ved lukking.

**Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:

Flisene bør skiftes ut for å hindre videre skade og opprettholde veggens funksjon og utseende. Det bør også vurderes tiltak for å forhindre at skyvedørens metallramme fortsetter å skade flisene, for å unngå gjentakende reparasjonsbehov og potensiell fuktrisiko dersom flisene blir ytterligere skadet.

# Tilstandsrapport



## 2.ETASJE > BAD/VASKEROM

### ! TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det ble utført en kontroll av fallforholdene på våtrommet ved hjelp av en punktlaser. Utførte målinger viser en høydeforskjell på ca. 45 mm fra underside av dørterskel til overkant av slukrist. Dørterskelen har en høyde på 30 mm. Utenfor dusjsonen ble det registrert lokalt fall på mellom 5–15 mm, mens fall i dusjsonen ble målt til ca. 15 mm.

## 2.ETASJE > BAD/VASKEROM

### ! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Våtrommet har et plastsluk fra byggeåret. Visuell kontroll bekrefter bruk av slukmansjett og smøremembran, hvor slukmansjetten ligger fastklemt under klemring.



## 2.ETASJE > BAD/VASKEROM

### ! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/-hjørne og opplegg for vaskemaskin

## 2.ETASJE > BAD/VASKEROM

### ! TG 1 Ventilasjon

Rommet ventileres med avtrekk via balansert ventilasjon, og har tilluft gjennom en spalte under døren.

## 2.ETASJE > BAD/VASKEROM

### ! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er utført fra tilstøtende rom, uten å påvise unormale forhold i veggkonstruksjon bak dusjsonen.



## KJØKKEN

## 2.ETASJE > STUE/KJØKKEN

### ! TG 1 Overflater og innredning

# Tilstandsrapport

Boligen er utstyrt med et moderne og tidsriktig kjøkken fra HTH, i en åpen og sosial løsning mot stuen fra byggeåret.

Innredningen har slette, malte fronter, benkeplate i laminat med nedfelt kum i rustfritt stål og tilhørende blandebatteri. Det er montert kjøkkenplater på vegg over benk, samt en lampe under overskap som gir god arbeidsbelysning i vaskesonen. Integrerte hvitevarer inkluderer induksjonstopp, stekeovn, kjøleskap og oppvaskmaskin under benkeplate. Kjøkkenventilator er integrert i skap over platetoppen og tilkoblet det balanserte ventilasjonsanlegget.

#### Merknad:

Det er registrert en sprekke i ytterkant av induksjonstoppen. Forholdet er opplyst av eier i egenerklæringsskjemaet.

#### Nivå av analysen:

Vurderingen av kjøkken er utført ved visuell inspeksjon av overflater, innredning, benkeplate og tilkoblinger for vann og avløp. Det er foretatt enkel funksjonskontroll av vannkran, og avløp. Det er ikke utført demontering av skap, benkeplater, sokler eller integrerte enheter. Det er heller ikke foretatt åpning av konstruksjoner eller kontroll bak innredning. Tilkoblinger til oppvaskmaskin, kjøleskap med vann, varmtvannsbereder, komfyrvakt, og eventuelle andre installasjoner er vurdert visuelt. Det er kontrollert for lekkasjesikring og om krav til automatisk lekkasjestopper er oppfylt i rom uten sluk. Avvik eller risikoforhold som ikke lar seg avdekke ved visuell kontroll, kan forekomme.

## 2.ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator er integrert i skap over platetoppen med avtrekk via balansert anlegg fra byggeår.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

Vannledninger i plast, rør-i-rør-system fra byggeåret, med fordelerskap plassert på badet. Hovedstoppekran er lokalisert bak skyvedøren på badet. Det er observert en fuktfløer mellom vegg og gulvflis ved servantseksjon og varmtvannsbereder på badet.

#### Nivå av analysen:

Vurderingen av vannledninger er utført ved visuell inspeksjon av tilgjengelige føringer og tilkoblinger, samt registrering av rørtype, materiale og alder der dette har vært mulig å fastslå. Undersøkelsen omfatter ikke-destruktive metoder, og det er ikke foretatt åpning av konstruksjoner eller skap som krever inngrep. Skjulte rørføringer i vegger, gulv eller sjakter er ikke inspisert. For rør-i-rør-systemer er vurderingen basert på tilgjengelig fordelerskap, inkludert kontroll av skapavløp og merking av rør. Det er kontrollert om anlegget har lett tilgjengelig og merket hovedstoppekrane, og om krav til lekkasjesikring i rom uten sluk (automatisk lekkasjestopper) er oppfylt. Eventuelle indikasjoner på lekkasje, korrosjon eller avvik fra forskriftsmessig utførelse kontrolleres, og vurderes ut fra alder, utførelse og tilstand.



Fordelerskap

### TG 1 Avløpsrør

Innvendige avløpsrør i plast fra byggeåret. Tilkomst for staking er mulig via sluk, vannlåser og toalett.

#### Nivå av analysen:

Vurderingen av avløpsrør er utført ved visuell inspeksjon av tilgjengelige føringer, tilkoblinger og synlige deler av avløpssystemet. Det er registrert materialtype, dimensjon og alder der dette har vært mulig å fastslå. Undersøkelsen er basert på ikke-destruktive metoder, og det er ikke foretatt åpning av konstruksjoner, sjakter eller gulv. Skjulte avløpsrør i vegger, dekker og bakkenivå er ikke inspisert. Det er heller ikke utført kamerainspeksjon, tetthetsprøving eller spyling av rør. Tilgjengelige rørføringer, vannlåser og tilkoblinger ved servanter, kjøkken, vaskerom og våtrom er kontrollert visuelt for tegn til lekkasje, eller kondens. Eventuelle indikasjoner på lekkasje, deformasjon, korrosjon eller avvik fra forskriftsmessig utførelse er kontrollert og vurdert ut fra alder, materiale og teknisk tilstand.

### TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon hvor ventilasjonsaggregat er plassert bak skyvedøren på badet fra byggeår.

#### Nivå av analysen:

Undersøkelsen innebærer visuell vurdering av ventilasjonsanlegget og dets komponenter der disse er tilgjengelige. Det er ikke foretatt demontering av ventiler, kanaler eller aggregat, og skjulte feil eller mangler i anleggets funksjon kan derfor ikke utelukkes. Vurderingen bygger på observasjon av tilstedeværende ventilasjonsløsning (naturlig, mekanisk avtrekk eller balansert ventilasjon), synlig tilstand på ventiler, avtrekk og tilluftsåpninger, samt enkel funksjonskontroll ved merking av luftstrøm der dette har vært mulig. Det er ikke foretatt måling av luftmengder eller trykkforhold.

### TG 1 Varmesentral

# Tilstandsrapport

Boligens oppvarming består av en luft til luft varmepumpe fra 2023 (installert av Luft og Miljø AS), vedovn i stue, varmekabler på bad, ellers elektrisk oppvarming med panelovner eller lignende.

Nivå på analysen:

Takstmannen har ikke funksjonstestet utstyr, varmekabler eller varmefolie. Det er kun gjennomført visuell verifikasjon av at utstyr, varmepumpe og termostater har lys og fremstår funksjonelle. Det tas et spesifikt forbehold om at faktisk funksjon, varmeeffekt og teknisk tilstand ikke er vurdert. Eventuelle skjulte feil eller mangler kan derfor ikke utelukkes, og nærmere teknisk kontroll må utføres av kvalifisert fagperson dersom det er behov for sikker avklaring.

## ! TG 1 Varmtvannstank

På badet (bak skyvedøren), er det plassert en ca. 200 liters varmtvannsbereder fra byggeåret.

## Elektrisk anlegg

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

*Tilstanden er vurdert ut fra den 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.*

Boligens sikringsskap er plassert i entré og er utstyrt med automatsikringer.

Hovedsikring 40 amp  
Kurser 13

\*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de undersøkelser og spørsmål som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18. Kontrollen kan ikke sidestilles med en utvidet el-kontroll etter NEK 405-2-3 eller NEK 405-2, som kun kan utføres av sertifisert kontrollør. Det elektriske anlegget er vurdert med bakgrunn av den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften legger til grunn. I henhold til forskriften skal den bygningssakkyndige redegjøre for konsekvensene av eventuelle avvik og feil som avdekkes. Etter at forskriften ble revidert 01.01.2026, skal ikke lenger den bygningssakkyndig fastsette tilstandsgrad for det elektriske anlegget. Dersom det er utført endringer eller tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 01.01.1999, vil det være svært hensiktsmessig, både for selger og kjøper, at det gjennomføres en utvidet el-kontroll i forbindelse med salget.

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.  
**2017**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ukjent**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Nei**  
**Det er foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter byggeåret, uten at det er fremlagt samsvarserklæring for arbeidet. Manglende dokumentasjon gjør det vanskelig å bekrefte at anlegget er utført i henhold til gjeldende forskrifter (FEK/NEK 400). Dette kan medføre risiko for feil eller mangler i de udokumenterte delene av anlegget.**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
7. Har det vært brann, brannpill eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

## Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekke samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

## Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Ja Med bakgrunn i manglende samsvarserklæringer, anbefales det å gjennomføre en utvidet el-kontroll NEK 405-2-3 eller NEK 405-2, utført av registrert elektroinstallatør. I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18, skal det foreligge**

# Tilstandsrapport

samsvarserklæring for alle elektriske arbeider, utført etter 01.01.1999. Dersom slik dokumentasjon ikke kan fremlegges, foreligger det et avvik i henhold til forskriften, og det kan ikke dokumenteres at arbeidene er utført av registrert virksomhet og i samsvar med gjeldende regelverk. En samsvarserklæring er et lovpålagt dokument fra en autorisert installatør som bekrefter at elektrisk arbeid er utført i henhold til gjeldende sikkerhetskrav og forskrifter (FEL).

## Generell kommentar

Amundsen Takst og Tilstandsanalyse AS har inngått en samarbeidsavtale med Elektro365 AS i forbindelse med utføring av utvidet el-kontroll NEK 403-2-3 og NEK 405-2. Kunder står fritt til å velge hvilken elektroinstallatør de ønsker å benytte, forutsatt at kontrolløren er sertifisert.

Fastprisavtalen basert på boligens bruksareal (BRA-I):

- 0–50 m<sup>2</sup>: kr 4.000,-
- 50–100 m<sup>2</sup>: kr 5.500,-
- 100–200 m<sup>2</sup>: kr 6.500,-
- 200–300 m<sup>2</sup>: kr 8.500,-

Over 300 m<sup>2</sup>: pris avtales individuelt

Prisene er oppgitt eks. mva. Tilleggskostnader kan påløpe dersom flere bygg skal vurderes. Eventuelle utbedringsarbeider faktureres separat. For utvidet el-kontroll fra Elektro365 kan henvendelse rettes direkte til Fredrik. Det er viktig å opplyse om fastprisavtalen for at de avtalte prisene skal gjelde.

Fredrik Mørk:Tlf: 450 89 060  
E-post: fredrik@elektro365.no

Det er ikke avdekket avvik knyttet til helse, miljø og sikkerhet.



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

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



### Helse, miljø og sikkerhet

# 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

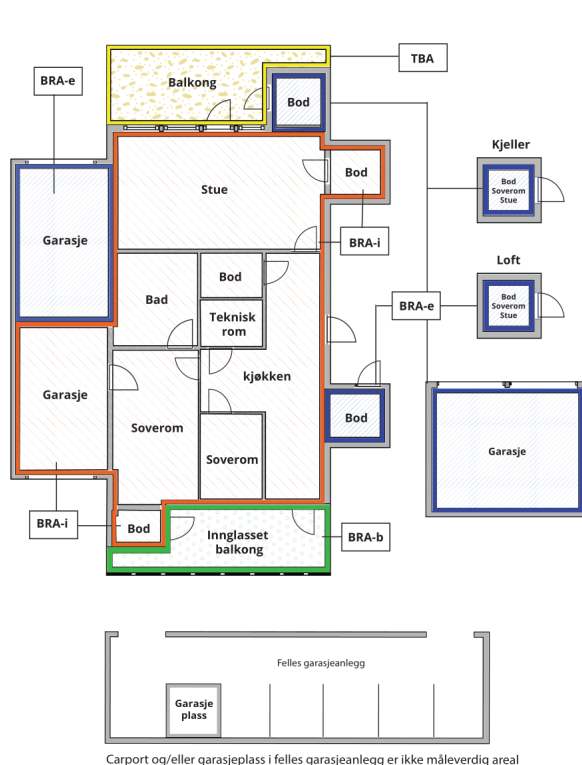
## Hva er måleverdig areal?

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 boder                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Innglasset balkong mv (BRA-b)   | Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Terrasse- og balkongareal (TBA) | Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Gulvareal (GUA)                 | Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke. |

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Boligbygg med flere boenheter

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| 2.etasje       | 79                            | 5                           |                            | 84  | 13                              |
| <b>SUM</b>     | <b>79</b>                     | <b>5</b>                    |                            |     | <b>13</b>                       |
| <b>SUM BRA</b> | <b>84</b>                     |                             |                            |     |                                 |

## Romfordeling

| Etasje   | Internt bruksareal (BRA-i)                                         | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|----------|--------------------------------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| 2.etasje | Entré, bod, soverom 1, soverom 2, stue/kjøkken, gang, bad/vaskerom | Utebod                      |                            |

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

### Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: jamfør beskrivelse under tilbygg/modernisering.

☒ Ja ☐ Nei

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato      | Til stede          | Rolle         |
|-----------|--------------------|---------------|
| 24.2.2026 | Christian Amundsen | Takstingeniør |

## Matrikkeldata

| Kommune                            | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal            | Kilde                 | Eieforhold    |
|------------------------------------|------|------|------|------|------------------|-----------------------|---------------|
| 3118 INDRE ØSTFOLD                 | 96   | 333  |      | 12   | 0 m <sup>2</sup> | IKKE OPPGITT (Ambita) | Ikke relevant |
| <b>Adresse</b><br>Ødegårdveien 24  |      |      |      |      |                  |                       |               |
| <b>Hjemmelshaver</b><br>Hasi Valon |      |      |      |      |                  |                       |               |

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert og rolig boligområde i Askim, Indre Østfold kommune. Området består hovedsakelig av småhusbebyggelse med eneboliger og tilhørende hager, og fremstår som oversiktlig og familievennlig med lite gjennomgangstrafikk. Det er kort avstand til Askim sentrum, hvor man finner et bredt servicetilbud med dagligvareforretninger, kjøpesenter, serveringssteder, helsetjenester og øvrige offentlige funksjoner. Området har også gode kollektivforbindelser, med togforbindelse mot Oslo og øvrige deler av Østfold, noe som gjør beliggenheten attraktiv for pendlere. Fra eiendommen er det gang- og sykkelavstand til skoler, barnehager og idrettsanlegg. Askim byr på gode fritidsmuligheter med idrettshaller, fotballbaner, treningssentre og friluftsområder. Nærområdet har også tilgang til skogsområder og turterreng, samt nærhet til Glomma med rekreasjonsmuligheter sommer og vinter.

### 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 regulert til boligbebyggelse.

### Om tomten

Tomten er felles for sameiet og fremstår som opparbeidet med asfalterte internveier, parkeringsarealer, plenarealer og tilrettelagte uteoppholdsarealer. Området har en ryddig og oversiktlig struktur med interne adkomstveier mellom byggene og gode gangforbindelser. Det er etablert grønne fellesarealer med plen, beplantning og sittegrupper, samt et mindre leke- og aktivitetsområde med sandkasse og lekeapparater. Uteområdene fremstår som funksjonelle og tilpasset både opphold og rekreasjon for beboerne. Seksjonen disponerer én parkeringsplass i felles carportanlegg. I tillegg finnes merkede biloppstillingsplasser på asfaltert dekke som benyttes av øvrige beboere og gjester. Parkeringsarealene er oversiktlige og lett tilgjengelige fra internveien.

### Tinglyste/andre forhold

I forbindelse med takstopppdraget er det ikke foretatt gjennomsyn av kommunalt bygningsarkiv. Heftelsesanmerkninger er ikke vurdert med mindre dette er angitt. Panteattest er ikke innhentet for eiendommen. Det er ikke rekvirert grunnbokutskrift, evt. oppdelingsbegjæring og eventuelle heftelsesanmerkninger er derfor ikke vurdert.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

| Beskrivelse                                | Dato       | Kommentar | Status      | Sider | Vedlagt |
|--------------------------------------------|------------|-----------|-------------|-------|---------|
| Ordrebekreftelse                           | 18.02.2026 |           | Fremvist    |       | Nei     |
| Forretningsførerinfo                       | 24.02.2026 |           | Gjennomgått |       | Nei     |
| Egenerklæringsskjema                       | 03.03.2026 |           | Gjennomgått |       | Nei     |
| Kommunalinformasjon                        | 18.02.2026 |           | Gjennomgått |       | Nei     |
| Plantegninger, utarbeidet av takstingeniør | 25.02.2026 |           | Innhentet   |       | Ja      |

## Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1       | 03.03.2026 |           |
| 2       | 03.03.2026 |           |
| 3       | 04.03.2026 |           |

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

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

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

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

### Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Fuktmåling: Måling av 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.

## 2.ETASJE

BRA-I: 79 KVM / BRA-E: 5 KVM

