

Tilstandsrapport



Enebolig



Gimilvegen 18, 2033 ÅSGREINA



NANNESTAD kommune



gnr. 102, bnr. 8

Sum areal alle bygg: BRA: 257 m² BRA-i: 171 m²



Befaringsdato: 28.06.2025

Rapportdato: 12.07.2025

Oppdragsnr.: 20272-1209

Referansenummer: IT7538

Autorisert foretak: GK Takst & Eiendom AS

Vår ref: Gunnar
Kluftødegård



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

GK Takst & Eiendom AS

Rapportansvarlig

Gunnar Kløftødegård
Uavhengig Takstingeniør
gunnar@gktakst.no
900 14 357



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.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

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 • etasjeskillere • tilleggssbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • 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 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. 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 Norsk Takst ([Forside](#)) eller 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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

	Ingen umiddelbare kostnader
	Tiltak under kr 10 000
	Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
	Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
	Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
	Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig fra 1983 med standard og stil fra byggeår på de fleste overflater og innredninger.

Begrenset slitasje i boligen som fremstår som lav slitasje på de fleste arealer selv om boligen er over 40 år.

Det er allikevel behov for rehabilitering og oppussing i boligen basert på tidsmessighet og alder på flere bygningsdeler.

Enebolig - Byggeår: 1983

UTVENDIG

[Gå til side](#)

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.

Undertak er også sett fra loft.

Det er mye mose på taket, noe som bør vaskes og fjernes for å begrense slitasje og skader.

Takrenner og beslag med plastbelagt stål fra byggeår.

Toppordbeslag. Helt pipebeslag og beslag luftehatt.

Toppordbeslag på vindskier.

Liggende bordkledninger gavler.

Det er normal slitasje, noe sprekkdannelser og tette bord mot vannbrett på vinduer med noe morkent treverk enkelte steder.

Det er synlig museklosser under overligger, men det er også funnet enkelte steder hvor åpninger er noe større enn anbefalt slik at det er mulig for mus å komme inn. Noe muselort på loft som tilsier at det kan ha vært mus i boligen.

Noe svertesopp overflater utvendig.

Plassbygde konstruksjoner med sperrer.

Påbegynt innredning av deler av areal som har målbart areal med tanke på BRA. Dette er allikevel ikke medtatt i areaoppgave siden det ikke er trapp opp til loft.

På loft er det god lufting i raft og vinduer i gavler. Noe utettheter rundt dette.

Det er i området mot garasje tak noe tegn til bla fugl, fuktskjolder på isolasjon etc., men ikke påvist store skader. Ukjent årsak til dette, men noe åpent rundt vindu som kan tilsa til slagregn har kommet inn ved vindu.

Noe varierte typer av vinduer, men fra byggeår.

Det er konstatert mulig punkteringer på ett par vinduer. Noe fuktskjolder på karmen i enkelte rom.

Noe utette pakninger etc.

Flere dører i fasader med noe slitasje overflater, noe utettheter i pakninger på karm.

Punkteringer påvist på glass i terrassedør.

Terrasse ved stue har noe værslitte overflater. Det er lavere rekkverk enn 1. meter og trapp til terreng mangler rekkverk.

Trapp til boligen er støpt med skifer. Støpt trapp mellom boligen og garasje mangler håndløper. Det er ikke håndløper eller rekkverk på trapper fra terrasse eller trapp i bakhage til terreng.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater synes å ha normal alders slitasje med tanke på alder. Noe tidsmessighet i forhold til dagens kvaliteter og standard.

Det er enkelte merker og mindre skader i overflater, men dette

synes å være normalt med tanke på alder.

Det er i hele boligen påvist at det er støpt gulv mot grunn, støpt dekke mot kjellerdel under u. etasje samt trebjelkelag i etasjeskiller mellom 1. og u. etasje.

Det er påvist at gulv under etasje har påført ett par gulv samt at det er ujevnheter i støpt gulv u. etasje.

Det er gjort ett borrehull i påført gulv soverom u. etasje, ingen skader funnet på befaring.

Ingen dokumentasjon er fremlagt

Kamin i stue for parafin og ved.

Det er tank i hage og synlig rør for påfylling ved gårdsplass. Det er tegn som tyder på at tank er tom, men det bør søkes løsning med tanke på eventuell sannering iht. krav.

Påført ett par gulv, entre og soverom. Påført også vegger i kjellerstue, men ikke slutført så åpen mur flere steder.

Sprekkdannelser i fuge mellom gulv og murvegg i vaskerom u. etasje.

Bod/kjeller under u. etasje med tilkomst fra garasje.

Det er i leca mur garasje påvist noe sprekkdannelser. Det er også mindre tegn til saltutslag i mur krypkjeller/bod under boligen.

Det er lagt isopor som isolasjon mot boligen i kjellerrom under u. etasje. Dette er ikke anbefalt å bruke i bolighus.

Normal rett tretrapp. Mangler håndløper på vegg.

Åpninger i liggende rekkverk er over dagens anbefalinger.

Både furu fyllinsdører og laminat farget dører i boligen med normal slitasje på lås og hengsler samt overflater med tanke på alder.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Belegg på gulv, dusjkabinett, servant i innredning samt toalett.

Synlig slitasje gulv. Fall til sluk og oppkant ved dør med belegg på over 25 mm.

Pga. alder så må rommet påregnes rehabilitering.

Hull borret bak dusjsone i lettvegg.

Vaskerom

Vaskerom med murte flater gulv og vegger som er malt.

Påvist sprekker i fuge langs gulv i overgang gulv/vegg.

Fall på gulv er ok.

Murkonstruksjoner i vegger.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Opplegg oppvaskmaskin, ventilator med utkast på vegg, normal slitasje overflater.

Noe tidsmessig innredning og da høy alder.

Det er begrenset slitasje innredning og da ingen vesentlige skader utover normal slitasje.

Eldre enhet som har normal funksjon på befaring.

Noe eldre og tidsmessig enhet som da har overgått normal levetid.

Det kan ikke utelukkes at enheten må skiftes ut selv om den i dag virker.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Rør fra byggeår som har antatt normal slitasje med tanke på alder.

Normal funksjon og ikke synlige lekkasjer på befaringstidspunktet.

Veggeventiler i de fleste rom.

Åpent elektrisk opplegg med skrusikringer i sikringskap.

Beskrivelse av eiendommen

Skrusikringer på inntakssikringer.

Enebolig med brannvarslere i hver etasje samt brannslukkere i boligen.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Antatt fjell. Ikke synlig grunnforhold utover terreng fall.

Synlig grunnmurpapp på deler av boligen over terreng.

Mindre tegn til noe saltutslag enkelte områder men ingen stor fuktindikasjon konstatert på befaring.

Synlig betong grunnmur i kjeller del under u. etasje, antatt lettklinker i selve under etasje da dette ses på vegger .

I garasje er det konstatert sprekker i lettklinker i 1. del av kjellerrom.

Noe riss og avskalling av puss enkelte steder utvendig på bla garasje.

Ved gårds plass og da mot garasje/tomt så er det støttemur.

Synlig noe avflassing og fuktindikasjon overflater på denne.

Det er kjetting sikring men ikke gjerde som er sikkert opp mot fall.

Tomten har på fremside noe fall i terreng mot boligen, men bakside har da videre fall fra boligen.

Ukjent type og alder, men det er synlig påfylling ved inngangsparti samt innvendig måler og tank for parafin til kamin i stue.

Det gjøres undersøkelser fra eier angående dette og vil da dokumenteres ved ett salg hva som da er gjort eller burde gjøres.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

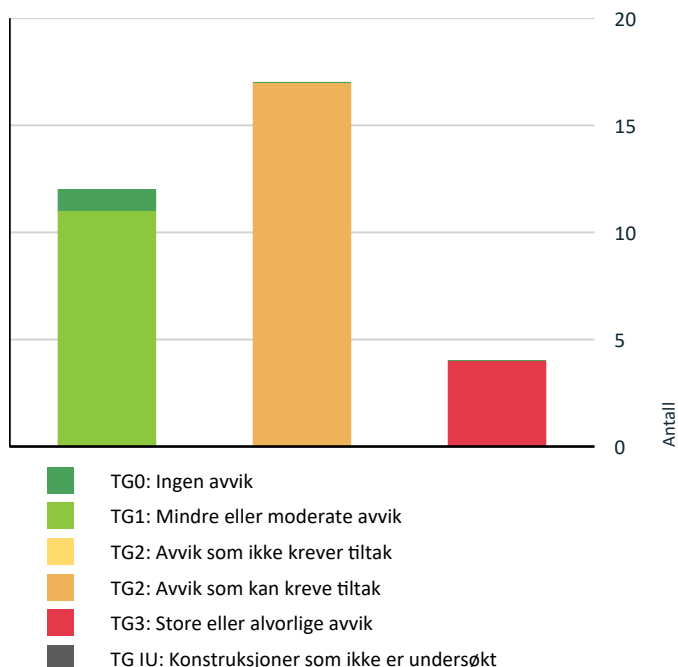
Enebolig

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

Det er avvik med tanke på kjeller under garasje og kjeller under hovedbolig.

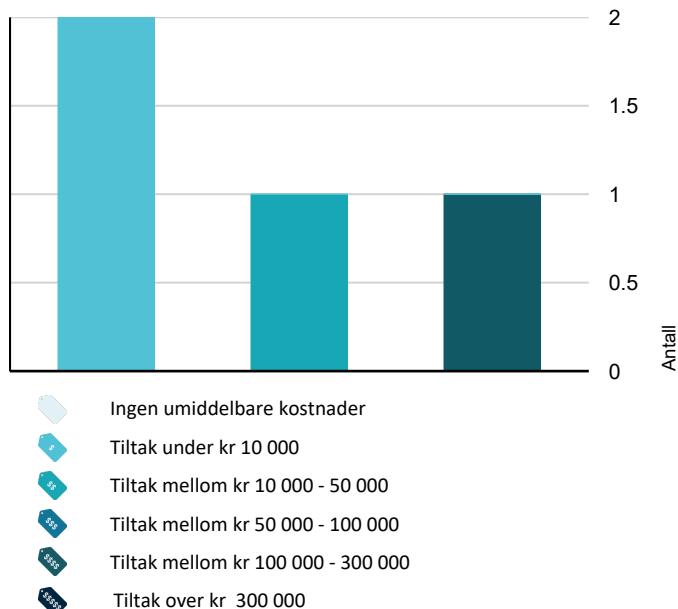
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Arving i boet v/ Anne M. A. Nilsson har på vegne av boet rekvirert tilstandsrapport med areal i forbindelse med at eiendommen skal selges.

Hun sammen med sin mann var tilstede på befaring og påviste eiendommen.

Det er ikke fremlagt egenerklæring som tilsier kunnskap om eiendommen fra disse, bortsett fra at de har funnet og lagt frem byggepermer fra byggeår.

Boligen er møblert på befaring men da ikke bebodd. Tak er sett fra bakkenivå.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

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

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

! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)

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

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1983

Standard

Boligen er fra 1983 og har standard fra byggeår.

Vedlikehold

Normalt god vedlikehold, normal slitasje med enkelte merker og mindre skader i overflater. Normalt behov for rehabilitering med tanke på alder.

UTVENDIG

! TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

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.

Undertak er også sett fra loft.

Det er mye mose på taket, noe som bør vaskes og fjernes for å begrense slitasje og skader.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak

- Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.



! TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og beslag med plastbelagt stål fra byggeår. Toppbordbeslag. Helt pipebeslag og beslag luftehatt. Toppbordbeslag på vindskier.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



! TG 2 Veggkonstruksjon

Tilstandsrapport

Liggende bordkledninger gavler.

Det er normal slitasje, noe sprekkdannelser og tette bord mot vannbrett på vinduer med noe mørkent treverk enkelte steder.

Det er synlig museklosser under overligger, men det er også funnet enkelte steder hvor åpninger er noe større enn anbefalt slik at det er mulig for mus å komme inn. Noe muselort på loft som tilsier at det kan ha vært mus i boligen.

Noe svertesopp overflater utvendig.

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Noe værslitt spesielt solvegger med stor belastning men vurderes som normalt med tanke på alder.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:



! TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Plassbygde konstruksjoner med sperrer.

Påbegynt innredning av deler av areal som har målbart areal med tanke på BRA. Dette er allikevel ikke medtatt i areaoppgave siden det ikke er trapp opp til loft.

På loft er det god lufting i raft og vinduer i gavl. Noe utettheter rundt dette.

Det er i området mot garasje tak noe tegn til bla fugl, fuktskjolder på isolasjon etc., men ikke påvist store skader. Ukjent årsak til dette, men noe åpent rundt vindu som kan tilsa at slagregn har kommet inn ved vindu.

! TG 2 Vinduer

Noe varierte typer av vinduer, men fra byggeår.

Det er konstatert mulig punkteringer på ett par vinduer. Noe fuktskjolder på karmen i enkelte rom.

Noe utette pakninger etc.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

Utvendig panelbord er montert tett mot beslag under vindu, noe morkne ender kan forekomme.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

Vinduer har en alder som tilsier at de må påregnes utskifting innen kort tid.



! TG 2 Dører

Flere dører i fasader med noe slitasje overflater, noe utettheter i pakninger på karm.

Punkteringer påvist på glass i terrassedør.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører med punkterte eller sprukne glassruter.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kaldtrekk kan oppstå.

Konsekvens/tiltak

- Dører med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele døren eller kun selve glassene.

Alder på konstruksjonen tilsier at det må påregnes utskifting av enkelte dører.

Tilstandsrapport



! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

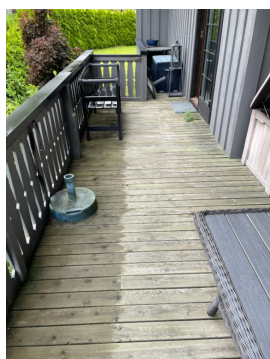
Terrasse ved stue har noe værslitte overflater. Det er lavere rekkverk enn 1. meter og trapp til terreng mangler rekkverk.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.



! TG 3 Utvendige trapper

Trapp til boligen er støpt med skifer. Støpt trapp mellom boligen og garasje mangler håndløper. Det er ikke håndløper eller rekkverk på trapper fra terrasse eller trapp i bakhage til terreng.

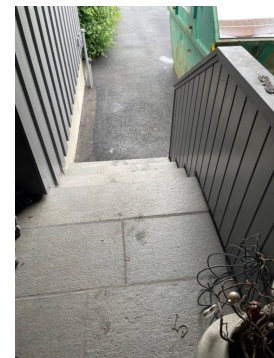
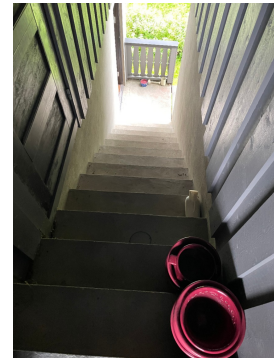
Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



INNENDIG

! TG 1 Overflater

Innvendige overflater synes å ha normal alders slitasje med tanke på alder. Noe utidsmessighet i forhold til dagens kvaliteter og standard. Det er enkelte merker og mindre skader i overflater, men dette synes å være normalt med tanke på alder.

Tilstandsrapport



! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Det er i hele boligen påvist at det er støpt gulv mot grunn, støpt dekke mot kjellerdel under u. etasje samt trebjelkelag i etasjeskiller mellom 1. og u. etasje.

Det er påvist at gulv under etasje har påforet ett par gulv samt at det er ujevnheter i støpt gulv u. etasje.

Det er gjort ett borrehull i påforet gulv soverom u. etasje, ingen skader funnet på befarings.



! TG 2 Radon

Ingen dokumentasjon er fremlagt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

! TG 1 Pipe og ildsted

Kamin i stue for parafin og ved.

Det er tank i hage og synlig rør for påfylling ved gårds plass. Det er tegn som tyder på at tank er tom, men det bør søkes løsning med tanke på eventuell sannering iht. krav.



! TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Påforet ett par gulv, entre og soverom. Påforet også vegger i kjellerstue, men ikke slutført så åpen mur flere steder. Sprekkdannelser i fuge mellom gulv og murvegg i vaskerom u. etasje.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Mindre tegn til saltuslag på mur enkelte steder, men ingen store utslag på fukt.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.



! TG 2 Kryp Kjeller

Bod/kjeller under u. etasje med tilkomst fra garasje.
Det er i leca mur garasje påvist noe sprekke-dannelser. Det er også mindre tegn til saltutslag i mur krypkjeller/bod under boligen.
Det er lagt isopor som isolasjon mot boligen i kjellerrom under u. etasje.
Dette er ikke anbefalt å bruke i bolighus.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Isopor under dekke mot u. etasje er ett avvik i forhold til anbefalte løsninger i bolighus.
Noe mindre tegn til saltutslag.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Isopor bør fjernes i bolighus.



! TG 2 Innvendige trapper

Normal rett tretrapp. Mangler håndløper på vegg.
Åpninger i liggende rekkverk er over dagens anbefalinger.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

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



! TG 1 Innvendige dører

Både furu fyllinsdører og laminat farget dører i boligen med normal slitasje på lås og hengsler samt overflater med tanke på alder.

Tilstandsrapport



VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Belegg på gulv, dusjkabinett, servant i innredning samt toalett.
Synlig slitasje gulv. Fall til sluk og oppkant ved dør med belegg på over 25 mm.
Pga. alder så må rommet påregnes rehabilitering.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hull borret bak dusjsone i lettvegg.



UNDERETASJE > VASKEROM

Tilstandsrapport

! TG 3 Generell

Vaskerom med murte flater gulv og vegger som er malt.
Påvist sprekker i fuge langs gulv i overgang gulv/vegg.
Fall på gulv er ok.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



UNDERETASJE > VASKEROM

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Murkonstruksjoner i vegger.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Opplegg oppvaskmaskin, ventilator med utkast på vegg, normal slitasje overflater.

Noe utidsmessig innredning og da høy alder.

Det er begrenset slitasje innredning og da ingen vesentlige skader utover normal slitasje.



1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Eldre enhet som har normal funksjon på befarig.

Noe eldre og utidsmessig enhet som da har overgått normal levetid.

Det kan ikke utelukkes at enheten må skiftes ut selv om den i dag virker.



TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Rør fra byggeår som har antatt normal slitasje med tanke på alder.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Tilstandsrapport



! TG 2 Avløpsrør

Normal funksjon og ikke synlige lekkasjer på befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.
- Tidspunkt for utskifting av avløpsrør nærmer seg.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

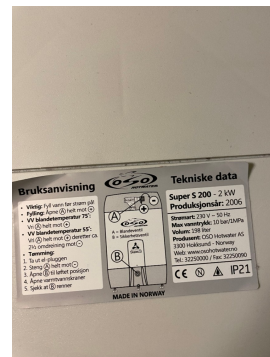


! TG 1 Ventilasjon

Veggeventiler i de fleste rom.

! TG 1 Varmtvannstank

Årstall: 2006 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



! TG 2 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.

Tilstandsgraden 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.

Åpent elektrisk opplegg med skrusikringer i sikringsskap. Skrusikringer på inntakssikringer.

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.
1983
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Nei
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?
Ukjent
7. Har det vært brann, brannutløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent

Tilstandsrapport

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av 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?
Ukjent

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 Eldre el. anlegg bør ha kontroll.

Undertegnede takstingegner er ikke fagmann på elektro og anbefales derfor el. kontroll på anlegget pga. alder.

Generell kommentar

Det er ved normal besiktigelse og forståelse av elektriske anlegg ikke synlig vesentlige feil eller mangler. Dette utelukker allikevel ikke behov for kontroll eller tilsyn da dette er ett fag som undertegnede ikke har stor kunnskap om.



! TG 3 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Enebolig med brannvarsler i hver etasje samt brannslukkere i boligen.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Ja Nytt brannslukker apparat blir kjøpt inn av selger.
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarsler?
Nei

Kostnadsestimat: Under 10 000



Tilstandsrapport

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Antatt fjell. Ikke synlig grunnforhold utover terreng fall.

! TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Synlig grunnmurspapp på deler av boligen over terreng.
Mindre tegn til noe saltutslag enkelte områder men ingen stor fuktindikasjon konstatert på befaring.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.



! TG 2 Grunnmur og fundamenter

Synlig betong grunnmur i kjeller del under u. etasje, antatt lettklinker i selve under etasje da dette ses på vegger.
I garasje er det konstatert sprekker i lettklinker i 1. del av kjellerrom.
Noe riss og avskalling av puss enkelte steder utvendig på bla garasje.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.



! TG 2 Forstøtningsmurer

Ved gårds plass og da mot garasje/tomt så er det støttemur.
Synlig noe avflassing og fuktindikasjon overflater på denne.
Det er kjetting sikring men ikke gjerde som er sikkert opp mot fall.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.



Tilstandsrapport



Terrengforhold

Tomten har på fremside noe fall i terreng mot boligen, men bakside har da videre fall fra boligen.



Oljetank

Ukjent type og alder, men det er synlig påfylling ved inngangsparti samt innvendig måler og tank for parafin til kamin i stue.

Det gjøres undersøkelser fra eier angående dette og vil da dokumenteres ved ett salg hva som da er gjort eller burde gjøres.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ukjent type og hva som er gjort med oljetank.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det kan være behov for sanering av tank.

Selger vil hvis dette lar seg gjøre fremlegge eventuelle tiltak eller dokumentasjon på videre håndtering av denne.



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

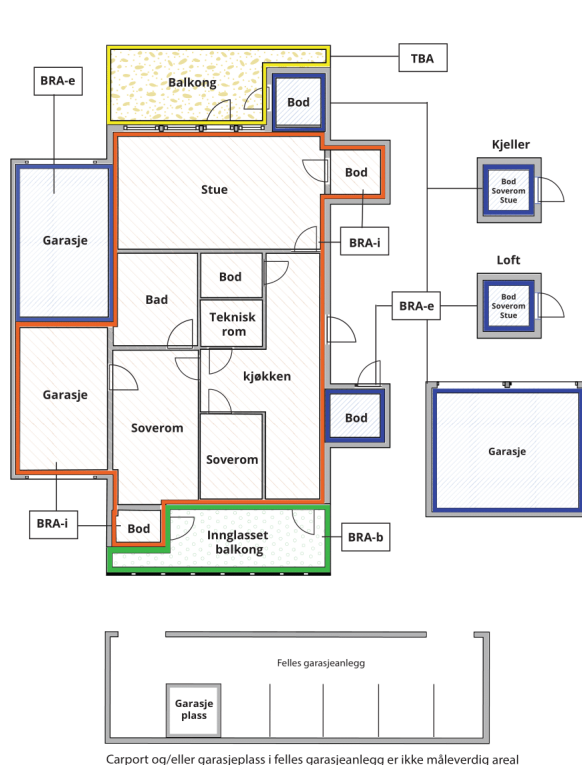
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	89	18		107	17
Underetasje	82			82	
Kjeller		68		68	
SUM	171	86			17
SUM BRA	257				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré, Trapperom /gang, Bad, Stue, Kjøkken, Soverom, Spisestue /soverom	Garasje	
Underetasje	Entré, Trapperom /gang, Peisstue påbegynt, Arbeidsrom, Bod, Bod (mulig fremtidig toalett), Soverom, Vaskerom		
Kjeller		Bod under bolig, Bod 1 under garasje, Bod 1 under garasje.	

Kommentar

Boligen med garasje er oppmålt med laser på befaring.

Kjellerrom under garasje og under boligen er bodareal som er oppgitt som BRA-e

Garasje er medtatt i areal 1. etasje med bra-e.

Utvendig terrasse er oppgitt med ca. 17 m² TBA.

Merknad:

Loft er ikke medtatt i areal da det ikke er normal trapp til arealet, kun loftluke. Påbegynt innredet areal med panel ca. 9 m², totalt målbart areal er på hele 23 m² når innredet og isolert.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er avvik med tanke på kjeller under garasje og kjeller under hovedbolig.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	163	94

Kommentar

Enebolig

Arealet er oppmålt med laser på befaring.
Garasje med boder i kjeller samt kjeller hovedhus og bodareal i u. etasje er medtatt som sekundærareal.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.6.2025	Gunnar Kluftødegård	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3238 NANNESTAD	102	8		0	826.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Gimilvegen 18

Hjemmelshaver

Kolboholen Arild Georg

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Åsgreina i Nannestad Kommune.
Omkringliggende boligeiendommer med kort vei til natur og friområder.
Det er normalt gode solforhold og god utsikt fra eiendommen.
Barnevennlig område med kort vei til barneskole og barnehager.
Det er ca. 5 km til butikker på Eltonåsen og ca. 8 km til Nannestad som er kommunesenter.
Ca. 15 km til Gardermoen hovedflyplass og ca. 40 km til Oslo
Offentlig kommunikasjon med buss i området.

Adkomstvei

Avkjøring fra offentlig vei med private internveier i området.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eksisterende boligområde.

Om tomten

Tomten er skrånende, opparbeidet og beplantet.
Trapper ned til nedre del av hage mellom garasje og bolig.
Uteplasser på terrasse med tilkomst fra stue.
Støpt trapp ved inngang med skifer.
Støttemur i terreng ved gårds plass som er asfaltert.
Utekran, utelys.

Tinglyste/andre forhold

Ingen opplyste eller fremlagt.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1981

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.07.2025	Utkast vært hos kunder, ingen merknader tilbake. Sender da som avtalt ferdig rapport.

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperran bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. 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.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- 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."

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/IT7538>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon