



Tilstandsrapport

 Enebolig

 Gamle Dalsveg 79 B, 2032 MAURA

 NANNESTAD kommune

gnr. 149, bnr. 119

Sum areal alle bygg: BRA: 189 m² BRA-i: 135 m²



Befaringsdato: 23.02.2026

Rapportdato: 24.04.2026

Oppdragsnr.: 21696-1103

PropCloud ref nr: FN7652

Foretak: Skade og Tilstand AS

Vår ref: John-John
Myhrovld



Medlem av



SKADE OG TILSTAND AS

Skade og Tilstand AS, etablert i 2024 og drevet av John-John Myhrvold, tilbyr faglig solide takseringstjenester med fokus på trygghet, kvalitet og personlig oppfølging. John-John er utdannet bygningssakkyndig fagskoleingeniør, med fagbrev som tømmer og bakgrunn fra skadesaneringsbransjen.

Denne kombinasjonen gir en bred forståelse for både bygningens tekniske tilstand og hvilke konsekvenser feil og skader kan ha for dem som bor der. Erfaringen brukes aktivt for å finne praktiske, faglig forankrede løsninger og bidra til trygge beslutninger for kundene.

Bedriften har særlig kompetanse innen skadetaksering, reklamasjonssaker og tilstandsvurderinger. Skade og Tilstand leverer tjenester innen tilstandsanalyse, reklamasjonstaksering, skadetaksering og annen teknisk bistand, hovedsakelig i Oslo og Akershus.

Selskapet etterstreber alltid rettferdige og godt dokumenterte vurderinger – med respekt for både bygget og menneskene det er til for.



Rapportansvarlig

John-John Myhrvold
Uavhengig Takstingeniør
post@skadeogtilstand.no
468 15 123



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

Enebolig - Byggeår: 2024

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket, inkludert konstruksjon, tekking og skorstein, er kun observert fra bakkenivå. Det ble ikke foretatt inspeksjon på taket av sikkerhetsmessige årsaker. Taket var snødekt ved befaringen, noe som begrenser vurderingen. Det kan ikke utelukkes at det foreligger forhold som kun avdekkes ved nærmere kontroll. Videre undersøkelser anbefales når taket er tilgjengelig.

Nedløp og beslag er i lakkert metall fra byggeår. Løsningene fremstår funksjonelle uten synlige lekkasjer. Deler av beslag og snøfangere er ikke vurdert grunnet snø. Ny kontroll anbefales ved tilgjengelighet.

Yttervegger er oppført i isolert bindingsverk med malt trekledning. Takkonstruksjonen er utført som sperrekonstruksjon. Det opplyses at hele takkonstruksjonen er gjenoppbygget. Vurderingen er derfor begrenset til alder og observasjoner fra underliggende etasje. Det er ikke registrert unormale forhold innvendig.

Vinduer med malte trekarm-er og trelags glass. Vinduene fremstår i normalt god stand ut fra alder, uten registrerte skader som krever tiltak.

Malt entrédør med glassfelt. Balkongdører med glassfelt.

Det er utgang fra stue til balkong på ca. 18 m² og ytterligere balkong på ca. 4 m². Utgang fra soverom 1.etasje til markterrasse oppmålt til 18 m². Balkongene var snødekte ved befaringen og ikke fullt inspisert. Det anbefales ny gjennomgang når full tilkomst er mulig.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulv har parkett og fliser i entré. Vegger og himlinger har malte flater.

Det er ikke flyttet på løsøre eller innbo ved befaringen. Overflater er vurdert skjønnmessig ut fra forventet bruksslitasje. Mindre hakk, merker og overflatesår må påregnes i en brukt bolig.

Etasjeskiller består av trebjelkelag og betongdekke.

For kontroll av eventuelle skjevheter i gulv mot grunn og etasjeskillere er det benyttet nivelleringslaser. Det måles normalt to rom per etasje eller kryssmåles i ett rom, med fem målepunkter per rom. Det ble ikke påvist skjevheter eller retningsavvik av vesentlig karakter.

Det er montert ovn i stue tilkoblet stålpipeline. Innvendig trapp er i tre. Innvendige dører er malte og profilerte. Det er registrert mindre overflateavvik, og enkelte justeringer kan bli nødvendig over tid.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Teknisk rom

Boligen er oppført i 2024 og omfattes av kravene i Byggteknisk forskrift (TEK17). Lekkasjevann skal kunne oppdages og ledes til sluk eller annen sikker avledning uten skade på konstruksjoner.

Rommet har sluk. Det legges til grunn at gulvet har fall mot sluk og at installasjoner som varmtvannsbereder og fordelerskap er sikret slik at eventuelt lekkasjevann ledes kontrollert til sluk.

Rommet skal ivareta krav til lekkasjesikkerhet og vannavledning. Vurderingen er basert på funksjonskravet.

Teknisk rom inneholder varmtvannsbereder, vannfordelerskap, sikringssskap, aggregat for balansert ventilasjon samt hovedstoppekran. Avtrekksventil er tilkoblet balansert ventilasjon.

Hulltaking er ikke utført etter eiers ønske. Eier er informert om utvidet ansvar. Skjulte forhold kan derfor ikke vurderes fullt ut.

Bad – 1. etasje

Ferdigattest foreligger og det er fremlagt dokumentasjon på uavhengig kontroll, inkludert samsvarserklæring.

Badet har flislagte vegger og malte himlingsflater. Gulvet er flislagt med gulvvarme.

Membran og tettesjikt er skjulte konstruksjoner og kan ikke kontrolleres uten inngrep. Utførelsen kan i noen grad vurderes ut fra fremlagt dokumentasjon og uavhengig kontroll.

Sluket var ikke fullt tilgjengelig ved befaringen. Nærmere kontroll anbefales når tilkomst er etablert.

Badet er innredet med servantinnredning med skuffer og ett-greps armatur samt speil. Det er vegghengt toalett og badekar med håndduj. Det er opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Avtrekksventil er tilkoblet balansert ventilasjon.

Hulltaking er ikke utført etter eiers ønske. Eier er informert om utvidet ansvar. Skjulte forhold kan derfor ikke vurderes fullt ut. Det anbefales at kjøper holder rommet under jevnlig oppsyn.

Bad – 2. etasje

Ferdigattest foreligger og bekrefter at arbeidet er utført i tråd med gjeldende regelverk. For skjulte konstruksjoner vil bildedokumentasjon normalt være eneste visuelle bekreftelse på fagmessig utførelse. Det er fremlagt dokumentasjon på uavhengig kontroll, inkludert samsvarserklæring.

Badet har flislagte vegger og malte himlingsflater. Gulvet er flislagt med gulvvarme.

Membran og tettesjikt er skjulte konstruksjoner og kan ikke kontrolleres uten inngrep. Utførelsen kan i noen grad vurderes ut fra prosjekteringsgrunnlag, sjekklister fra utførende og dokumentasjon på uavhengig kontroll.

Beskrivelse av eiendommen

Badet er innredet med dobbel servanttinnredning med skuffer og ett-greps armatur samt speil. Det er vegghengt toalett og dusjhjørne med glassdører. Dusjen har hånddusj og regndusj. Avtrekksventil er tilkoblet balansert ventilasjon.

Hulltaking er ikke utført etter eiers ønske. Eier er informert om utvidet ansvar som følge av manglende hulltaking. Skjulte forhold kan derfor ikke vurderes fullt ut. Det anbefales at kjøper holder rommet under jevnlig oppsyn.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet med åpen løsning mot stue. Innredning med laminerte benkeplater, integrert kjøleskap og fryser samt stekeovn og mikrobølgeovn plassert i høyskap. Nedfelt oppvaskkum med ett-greps armatur. Kjøkkenøy med platetopp og integrert kullfilter. Det er montert lekkasjevarsler.

Kjøkkenet er tilknyttet boligens balanserte ventilasjonsanlegg, i tillegg til ventilator integrert i platetoppen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Synlige vannrør er av plast (rør-i-rør). Øvrige deler av anlegget er skjult. Det er kun utført visuell kontroll, da vurdering av teknisk tilstand krever spesialutstyr og fagkompetanse. Det ble ikke registrert synlige lekkasjer på tilgjengelige steder. For nærmere vurdering og eventuelt behov for tiltak anbefales kontroll av autorisert rørlegger.

Innvendige avløpsrør er av plast (PVC) fra byggeår. Det ble ikke registrert synlige lekkasjer ved befaringen. Kun synlige deler er vurdert. Skjulte føringer er ikke kontrollert.

Boligen har balansert ventilasjonsanlegg via sentralt anlegg i bygningen, med tilluft til oppholdsrom og avtrekk fra kjøkken og bad/wc. Det er kun ventiler og eventuelle interne installasjoner i boenheten som er vurdert. Periodisk ettersyn anbefales, herunder filterbytte og rengjøring av kanaler og aggregat etter leverandørens anbefalinger.

Varmtvannsbereder er plassert i teknisk rom.

Det er foretatt en forenklet kontroll av det elektriske anlegget, begrenset til forhold som inngår i standardisert tilstandsanalyse etter NS 3600. Vurderingen er basert på visuelle observasjoner og opplysninger gitt ved befaring, og erstatter ikke en fullstendig elkontroll utført av autorisert elektrovirksomhet.

Den bygningssakkyndige har ikke kompetanse eller tillatelse til å foreta teknisk kontroll utover det som følger av NS 3600. Eventuelle skjulte feil eller avvik fra gjeldende forskrift (NEK 400) kan derfor ikke avdekkes gjennom denne undersøkelsen. Ved tvil, manglende dokumentasjon eller utførte arbeider uten kjent samsvarserklæring anbefales kontroll av kvalifisert elektrofaglig virksomhet.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunnen vurderes å være utført etter vanlig byggeskikk, men

dette er ikke undersøkt nærmere og det foreligger ikke dokumentasjon. Ved behov anbefales geoteknisk vurdering.

Drenering skal lede bort vann fra bygget. Det er ikke fremlagt dokumentasjon, og funksjonen er vurdert ut fra visuell kontroll av tilgjengelige deler.

Bygget er fundamentert med betongplate på mark og grunnmur i isolerte blokker. Tomten er tilnærmet flat.

Terrenget bør ha fall bort fra bygget (anbefalt ca. 1:50 over 3 meter) for å redusere fuktbelastning.

Terrenget var snødekt ved befaringen og ikke fullt vurdert. Videre kontroll anbefales.

Utvendig VA-anlegg er ikke undersøkt. Tilstanden er ukjent, og egen kontroll anbefales ved behov.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

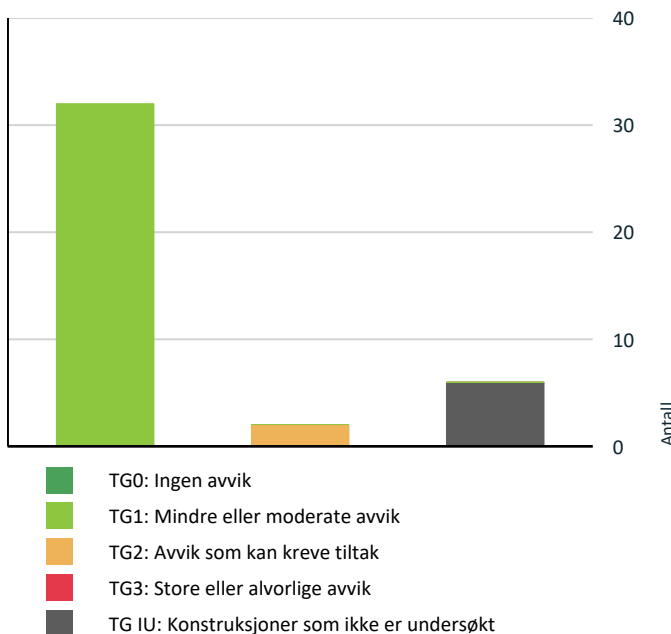
[Gå til side](#)

Enebolig

- 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.

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

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

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

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Teknisk rom med sluk > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Tilstandsrapport

ENEBOG



Byggeår
2024

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

Nedløp og beslag i lakkert metall fra byggeår. Løsningene fremstår funksjonelle ved befaringen, og det ble ikke registrert synlige tegn til lekkasje. Deler av beslag og snøfangere er imidlertid ikke vurdert grunnet snødekte forhold. Nærmere undersøkelser anbefales når forholdene ligger til rette for full inspeksjon.

Det er vurdert at bortledning av overvann fra bygningen er utilstrekkelig. Vann ledes ikke tilstrekkelig bort fra konstruksjoner og fundament, og forholdet må ses i sammenheng med registrerte forhold ved blant annet bæresøyler.



UTVENDIG

! TG IU Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket, herunder takkonstruksjon, takteking og skorstein, er kun observert fra bakkenivå. Vurderingen er derfor begrenset av dette, da det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller foreta inspeksjon fra stige. Selv om det ikke ble registrert synlige skader ved befaringen, kan det ikke utelukkes at det foreligger forhold som kun vil kunne avdekkes ved nærmere undersøkelse på taket.

Taket var snødekt på befaringstidspunktet, noe som ytterligere begrenser vurderingsgrunnlaget. Det anbefales derfor nærmere undersøkelser når takflaten er tilgjengelig og kan inspiseres under forsvarlige sikkerhetsforhold, eventuelt av fagperson.



! TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse



! TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er bygget som bindingsverk i treverk, og det antas at de er isolert med mineralull i samsvar med de forskrifter som gjaldt da boligen ble oppført. De utvendige fasadene er dekket med malt, trepanel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert at utvendig panel har lavere avstand til terreng enn anbefalt. Avstanden mellom kledning og terreng fremstår enkelte steder som utilstrekkelig.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

For å lukke avvik må det gjøres tiltak.

Konsekvens:

Redusert avstand til terreng øker risikoen for fuktopptrekk fra bakken, sprutbelastning og utilstrekkelig lufting av nedre del av kledningen. Over tid kan dette medføre oppfukning, råteskader og forkortet levetid på trekledningen og underliggende konstruksjon.

Tiltak:

Det anbefales å etablere tilstrekkelig klaring mellom terreng og kledning, enten ved senking av terreng, etablering av drenerende masser eller tilpasning av nedre del av kledningen. Tiltak bør utføres slik at anbefalt avstand og tilfredsstillende lufting sikres.



TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen er en sperrekonstruksjon.

Det påpekes at hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggendeetg. Ikke registrert unormale forhold inne i boligen.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Malte vinduer med karmen tre og tre-lags glass.

Vinduene er visuelt inspisert og ser ut til å være i normalt god stand med tanke på deres alder. Ingen skader eller svekkelser som krever tiltak ble oppdaget.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Malt entrédør med glassfelt.

Balkongdører med glassfelt.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Det er utgang fra stue til balkong med oppmålt areal på ca. 18 m². I tillegg er det utgang fra stue til balkong med oppmålt areal på ca. 4 m². Utgang fra soverom 1.etasje til markterrasse oppmålt til 18 m².

Balkongene var snødekte ved befaringstidspunktet og ble derfor ikke fullt ut inspisert. Det anbefales ny gjennomgang når forholdene ligger til rette og full tilkomst er mulig.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er registrert fuktopptrekk og svertesopp på nedre del av bæresøyle til balkonger. Forholdet vurderes å ha sammenheng med manglende eller utilstrekkelig beskyttelse mot fuktpåvirkning fra terreng og nedbør.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

For å lukke avvik må det gjøres tiltak.

Konsekvens:

Vedvarende fuktbelastning kan over tid medføre råteutvikling og redusert bæreevne i konstruksjonen. Dersom forholdet ikke utbedres, kan det gi økt skadeomfang, behov for utskifting av konstruksjonsdeler og i ytterste konsekvens svekkelse av balkongens stabilitet.

Tiltak:

Det anbefales å etablere tiltak som hindrer videre fuktopptrekk, eksempelvis ved å sikre tilstrekkelig avstand til terreng, etablere fuktsperre eller beslag, samt kontrollere omfanget av eventuell råteskade. Skadet treverk bør skiftes ut ved behov. Tiltak bør vurderes og utføres av fagkyndig.



Tilstandsrapport



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulvet har parkett og fliser i entre
Vegger har malte flater
Himling har malte flater

Det er ikke flyttet på løsøre/innbo.
Overflater er skjønnsmessig vurdert utifra hva som er normal bruksslitasje. Mindre avvik som stedvis hakk, sprekker sår/merker må forventes i en brukt bolig.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskille er av trebjelkelag og betongdekke.

For å identifisere eventuelle skjevheter i gulv mot grunn og etasjeskillere, brukes en nivelleringslaser. Vanligvis måles to rom i hver etasje, eller det utføres kryssmåling i ett rom. Hvert rom har fem målepunkter.

Det ble ikke påvist skjevheter/retningsavvik av vesentlig karakter.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Ved ovn i stue tilkoblet stålpipe.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig trapp av tre.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er malte og profilerte. Mindre overflateavvik er observert, og enkelte justeringer kan bli nødvendige over tid.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Ferdigattesten fungerer som en samlet bekreftelse på at arbeidet er utført i tråd med regelverket. Når det gjelder bygningsdeler som skjules i konstruksjonen, er bildedokumentasjon i utgangspunktet den eneste visuelle bekreftelsen på at utførelsen er fagmessig gjennomført.

Det er fremlagt uavhengig kontroll.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flislagte vegger og malte himlingsflater.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med gulvvarme.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Membran/tettesjikt er en skjult konstruksjon og umulig å kontrollere uten inngrep i konstruksjonen. Kontroll av tettesjikt kan imidlertid til en viss grad kontrolleres ved hjelp av prosjekteringsgrunnlag og sjekklister fra utførende håndverker, og uavhengig kontroll våtrom.

Samsvarserklæring Uavhengig kontroll fremlagt



2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Våtrommet er innredet med dobbel servantinnredning med skuffer og ett-greps armatur, samt speil over servantene. Det er vegghengt toalett og dusjhjørne med glassdører. Dusjsonen er utstyrt med dusjarmatur med både hånddusj og regndusj.

2. ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtreksventil tilkoblet balansert ventilasjon.

2. ETASJE > BAD

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da eier ikke ønsket dette. Eier er informert om sitt utvidede ansvar som følge av manglende hulltaking, og taksmann kan ikke lastes for eventuelle skjulte forhold som kunne vært avdekket ved slik undersøkelse. Det anbefales at kjøper holder rommet under jevnlig oppsyn for vurdering av ytterligere tiltak.

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Ferdigattesten fungerer som en samlet bekreftelse på at arbeidet er utført i tråd med regelverket. Når det gjelder bygningsdeler som skjules i konstruksjonen, er bildedokumentasjon i utgangspunktet den eneste visuelle bekreftelsen på at utførelsen er fagmessig gjennomført.

Det er fremlagt uavhengig kontroll.

1. ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

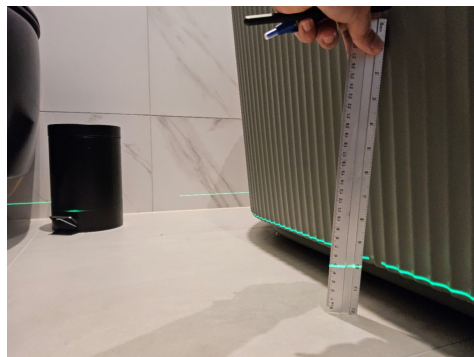
Flislagte vegger og malte himlingsflater.

1. ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med gulvvarme.



1. ETASJE > BAD

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Membran og tettesjikt er skjulte konstruksjoner som ikke kan kontrolleres uten inngrep i konstruksjonen. Tettesjiktets utførelse kan imidlertid i noen grad vurderes på bakgrunn av prosjekteringsgrunnlag, utfylte sjekklister fra utførende håndverker samt dokumentasjon på uavhengig kontroll av våtrom.

Det er fremlagt samsvarserklæring for uavhengig kontroll.

Sluket var ikke fullt ut tilgjengelig for inspeksjon ved befaringsstidspunktet. Det anbefales nærmere kontroll av sluk og tettesjikt når tilkomst er etablert, for å redusere usikkerhet knyttet til utførelse og funksjon.



1. ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har servantinnredning med skuffer med ett-greps kran, speil, vegghengt toalett og badekar med hånddusj. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

1. ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtreksventil tilkoblet balansert ventilasjon.

1. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da eier ikke ønsket dette. Eier er informert om sitt utvidede ansvar som følge av manglende hulltaking, og takstmann kan ikke lastes for eventuelle skjulte forhold som kunne vært avdekket ved slik undersøkelse. Det anbefales at kjøper holder rommet under jevnlig oppsyn for vurdering av ytterligere tiltak.

1. ETASJE > TEKNISK ROM MED SLUK

Generell

Beskrivelse

Boligen er oppført i 2024 og omfattes av kravene i Byggteknisk forskrift (TEK17). Etter forskriften skal lekkasjevann kunne oppdages og ledes til sluk eller annen sikker avledning uten at det oppstår skade på bygningskonstruksjoner. Det legges derfor til grunn at gulvet har fall mot sluk, og at installasjoner som varmtvannsbereeder og fordelerskap er utført slik at eventuelt lekkasjevann ledes kontrollert til sluk.

Rommet er ikke å anse som våtrom etter forskriftens definisjon, men skal likevel ha en løsning som ivaretar krav til lekkasjesikkerhet og forsvarlig vannavledning. Vurderingen er basert på funksjonskravet til lekkasjesikkerhet og bortledning av vann.

Det er fremlagt samsvarserklæring for uavhengig kontroll.

1. ETASJE > TEKNISK ROM MED SLUK

! TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Baderomsplater på vegg. malte flater i himling.

1. ETASJE > TEKNISK ROM MED SLUK

! TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med gulvvarme. Det er utført stikkprøve kontroll på flisene for å avdekke evt bom (manglende vedheft mellom flis og underlag). Det ble ikke registrert bom. Avvik kan likevel forekomme da ikke alle flisene er kontrollert.

Fall fra terskel 13mm til slukrist, fall er vurder å i vareta funksjonskravet.

1. ETASJE > TEKNISK ROM MED SLUK

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

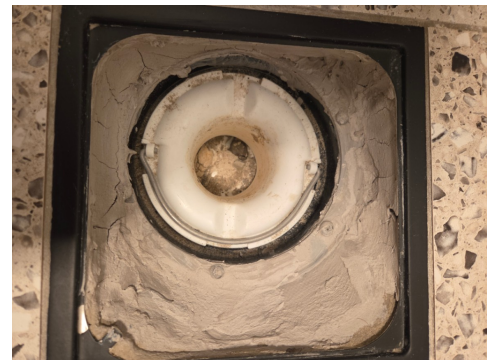
PVC-sluk m/klemring og synlig slukmansjett. Ikke synlig membranoppbrett ved terskel.

Membran/tettesjikt er en skjult konstruksjon og umulig å kontrollere uten inngrep i konstruksjonen. Kontroll av tettesjikt kan imidlertid til en viss grad kontrolleres ved hjelp av prosjekteringsgrunnlag og sjekklister fra utførende håndverker, eller uavhengig kontroll våtrom.

Det ble ved befaring observert mangelfull påføring av membran rundt sluk og slukmansjett. Eier opplyser at forholdet er utbedret etter befaring. Det er fremlagt billedokumentasjon av utførelsen, men tiltaket er ikke kontrollert eller verifisert med hensyn til tetthet.



Bilde ved befaring



Bilde oversendt av eier

1. ETASJE > TEKNISK ROM MED SLUK

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Teknisk rom med installasjoner bestående av varmtvannsbereeder, vannfordelerskap, sikringssskap og aggregat for balansert ventilasjon. Rommet inneholder også boligens hovedstoppekran.

1. ETASJE > TEKNISK ROM MED SLUK

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekkventil tilkoblet balansert ventilasjon.

1. ETASJE > TEKNISK ROM MED SLUK

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da eier ikke ønsket dette. Eier er informert om sitt utvidede ansvar som følge av manglende hulltaking, og takstmann kan ikke lastes for eventuelle skjulte forhold som kunne vært avdekket ved slik undersøkelse. Det anbefales at kjøper holder rommet under jevnlig oppsyn for vurdering av ytterligere tiltak.

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet med åpen løsning mot stue. Kjøkkeninnredning med laminerte benkeplater og integrert kjøleskap og fryser. Stekeovn og mikrobølgeovn er plassert i høyskap. Nedfelt oppvaskkum med ett-greps armatur. Kjøkkenøy med platetopp og integrert kullfilter. Det er montert lekkasjevarsler.

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet er tilknyttet boligens balanserte ventilasjonsanlegg, i tillegg til ventilator integrert i platetoppen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Synlige vannrør er av plast (rør-i-rør). Øvrige deler av anlegget er skjult. Det er kun utført visuell kontroll, da vurdering av anleggets tekniske tilstand krever spesialutstyr og fagkompetanse. Det ble ikke registrert synlige lekkasjer på lett tilgjengelige steder. For nærmere vurdering av anleggets tilstand og eventuelt behov for utskifting, anbefales kontroll av autorisert rørlegger.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

De innvendige avløpsrørene er av plast (PVC) fra byggeår. Rørene viser ingen synlige lekkasjer ved befaring, men alder tilsier at det er økt risiko for slitasje, fortetning eller sprekke-dannelser over tid. Kun synlige deler er vurdert. Skjulte føringer er ikke kontrollert

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner via sentralt anlegg i bygningen. Friskluftstilførsel til oppholdsrom samt avtrekk/avsug fra kjøkken og bad/wc.

Kun tilgang til

Ventiler og eventuelle interne anlegg i boenheten er tilstandsvurdert.

Det anbefales periodisk ettersyn med utskifting av eventuelle filter og rengjøring av leilighetens kanalsystem og ventilasjonsanlegg

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Boligen har varmtvannsbereder plassert på teknisk rom.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Dette er en forenklet kontroll av det elektriske anlegget, begrenset til de forhold som omfattes av standardisert tilstandsanalyse etter NS 3600. Tilstandsgraden er vurdert på bakgrunn av visuell observasjon og opplysninger gitt under befaring, og erstatter ikke en fullstendig el-kontroll utført av autorisert elektrovirksomhet.

Den bygningssakkyndig har verken kompetanse til, eller tillatelse til, å foreta teknisk kontroll eller vurdering av det elektriske anlegget utover det som er tillatt i henhold til NS 3600. Vurderingen kan derfor ikke avdekke eventuelle skjulte feil, mangler eller avvik fra gjeldende forskrift (NEK 400).

Det anbefales å innhente fagkyndig vurdering ved tvil, manglende dokumentasjon, eller der det er gjennomført arbeider uten kjent samsvarserklæring.

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.
2024

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Tilstandsrapport

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?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringskap

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

Nei

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

Ja

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

Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen vurderes å være utført i samsvar med vanlig byggeskikk og gjeldende praksis på oppføringstidspunktet. Det er imidlertid ikke gjennomført ytterligere undersøkelser for å bekrefte dette, og det foreligger heller ingen dokumentasjon som kan verifisere detaljene rundt grunnarbeidene eller forholdene for byggegrunnen. Dersom det er behov for å fastslå byggegrunnens kvalitet eller bæreevne mer presist, anbefales det å innhente dokumentasjon eller gjennomføre geotekniske undersøkelser

TG 1 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Drenering er et system som skal lede bort overflatevann og grunnvann fra byggets fundament. Dette gjøres normalt ved hjelp av perforerte drenerør plassert langs bygget, omgitt av filterduk og drenerende masser som pukk. Hensikten er å forhindre fuktskader, muggdannelse og frostskafer i konstruksjonen. Dreneringens funksjon avhenger av riktig utførelse, tilstrekkelig fall på rør, og at vann ledes bort til godkjent avløpspunkt. Det er ikke fremlagt dokumentasjon, og funksjonen er vurdert ut fra visuell kontroll av tilgjengelige deler utvendig.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygget er fundamentert med støpt betongplate på mark, med grunnmur oppført i isolerte blokker.

TG IU Terrengforhold

Beskrivelse

Boligen er satt opp på tilnærmet flat tomt.

Det er viktig at terrenget har en helningsgrad bort fra grunnmuren. Overflatevann bør ledes raskt vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger på konstruksjonen. Det anbefales en terrenghelning på 1:50 over en avstand på 3 meter fra grunnmuren

Terrenget er ikke fullt ut undersøkt grunnet snødekte forhold ved befaringsstidspunktet.

Anbefaler videre undersøkelser når tilkomst er tilgjengelig

TG IU Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendig VA-anlegg er ikke undersøkt som en del av denne rapporten, da dette ligger utenfor rammen av visuell tilstandsanalyse. Vurdering av utvendige vann- og avløpsledninger krever bruk av spesialutstyr, som for eksempel kamerainspeksjon, samt særskilt fagkompetanse. Manglende undersøkelser innebærer at tilstanden på ledningsnettet er ukjent, og eventuelle feil, slitasje eller lekkasjer kan ikke utelukkes. Det anbefales derfor å gjennomføre en egen kontroll av VA-anlegget for å avklare tilstand og vurdere behov for vedlikehold eller utbedring.

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

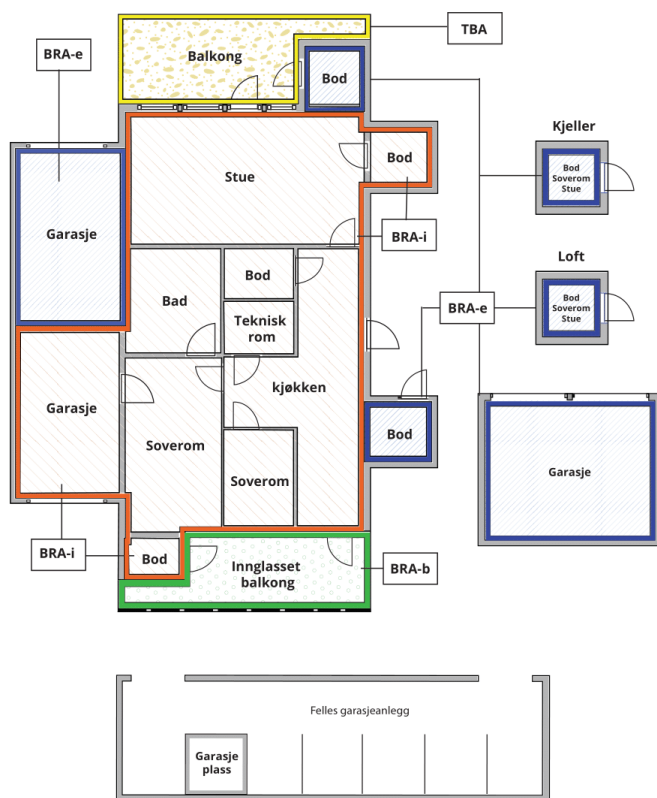
Hva er måleverdig areal?

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 opptas av yttervegger.



Carport og/eller garasje plass 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 bod |
| 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

| Etasje | Bruksareal BRA m ² | | | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | | |
| 2. etasje | 87 | | | 87 | 22 |
| 1. etasje | 48 | 54 | | 102 | 18 |
| SUM | 135 | 54 | | | 40 |
| SUM BRA | 189 | | | | |

Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-----------|--|--------------------------------|----------------------------|
| 2. etasje | Soverom, soverom 2, stue/kjøkken, bad | | |
| 1. etasje | Bad, entré 2, soverom, soverom 2, teknisk rom med sluk | Integrert garasje, garasje/bod | |

Kommentar

Det er utgang fra stue til balkong med oppmålt areal på ca. 18 m². (TBA)

Utgang fra stue til balkong med oppmålt areal på ca. 4 m². (TBA)

Utgang fra soverom 1. etasje til markterrasse oppmålt til 18 m² (TBA)

Integrert garasje med adkomst via dør og garasjeport oppmålt til 39 m² (BRA-e)

Utvendig oppvarmet garasje/bod oppmålt til 15 m² (BRA-e)

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: Boligen er oppført i 2024

Ja

Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|-----------|--------------------|---------------|
| 23.2.2026 | John-John Myhrvold | Takstingeniør |

Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|----------------|------|------|------|------|----------------------|----------------------------|------------|
| 3238 NANNESTAD | 149 | 119 | | 0 | 686.4 m ² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Eiet |

Adresse

Gamle Dalsveg 79 B

Hjemmelshaver

Aasheim Kent Erik

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert og familievennlig boligområde. Området består hovedsakelig av småhusbebyggelse med tilhørende utearealer. Det er kort avstand til dagligvare, skole, barnehage og kollektivtilbud. Nærområdet har gode tur- og rekreasjonsmuligheter, samt enkel adkomst til hovedvei.

Beliggenheten vurderes som attraktiv med hensyn til både bomiljø og tilgjengelighet.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Vann- og avløpstilknytning består av både offentlig og privat ledningsnett. Private stikkledninger frem til det offentlige nettet er eiers (borettslagets/sameiets) ansvar og skal vedlikeholdes for deres regning.

Tilknytning avløp

Offentlig og privat. Privat ledning frem til offentlig ledningsnett. Private ledninger vedlikeholdes for eiers (Borettslagets/sameiets) regning.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål i henhold til gjeldende reguleringsplan. Det er ikke foretatt selvstendig kontroll av planbestemmelser utover tilgjengelig offentlig informasjon.

Eventuelle bestemmelser om utnyttelsesgrad, byggegrenser, høyder eller bruksendringer må avklares med kommunen før tiltak igangsettes. Det anbefales å innhente reguleringskart og bestemmelser direkte fra kommunen ved behov for nærmere avklaring.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med plenarealer og tilrettelagt adkomst. Arealet fremstår som funksjonelt utnyttet i tilknytning til boligen.

Terrenget er tilnærmet flatt med fall bort fra bygningen der dette er synlig. Deler av tomten var snødekt ved befaringen, og full vurdering av overflater, terrengfall og eventuelle skader har derfor ikke vært mulig. Videre kontroll anbefales når forholdene ligger til rette.

Tinglyste/andre forhold

Rekvirent oppfordres til å lese gjennom takstdokumentet nøye før bruk, for å identifisere eventuelle feil eller mangler. Takstmannen har ikke undersøkt eller vurdert reguleringsplaner eller andre forhold hos bygningsetaten, og det ble ikke avdekket spesielle forhold under befaringen. For opplysninger om andre servitutter eller bestemmelser som gjelder seksjonen/eiendommen, henvises det til Statens kartverk, Tinglysningen, på telefonnummer 32118800.

Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1 | 24.04.2026 | |

For gyldighet på rapporten se forside

Dokumentreferanse: e1e8129c-ebd4-4822-8465-478ff7d55d4f

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenestetyster.

• Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høytalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperran bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført 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 hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektro faglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

• 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.

Forutsetninger

- 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, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

- Normal slitasjegrad: forventet slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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 godkjennelse 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.

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940

(2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

| NAVN SIGNATAR | IDENTITET | TID | ELEKTRONISK ID |
|--------------------|-------------------------------|----------------------------|---|
| Aasheim, Kent Erik | UN:NO-9578-5999-4- 2173400 | 24.04.2026 10:52:27 UTC | PersonBankID NO Qual. Odal Sparebank |

- Dette er et PDF dokument digitalt signert i IN Groupe's E-Signing service.
- Dokumentet er integritetsbeskyttet ved at innholdet er signert og forseglet med et sertifikat utstedt til IN Groupe av en tiltrodd tredjepart. En validering av denne signaturen vil bekrefte at innholdet ikke har blitt endret etter signeringstidspunktet.
- For mer informasjon om dokumentformater, se <https://doc.ingroupe.com/developer>