



Tilstandsrapport



 Enebolig

 Skogvegen 32, 2072 DAL

 EIDSVOLL kommune

gnr. 92, bnr. 124

Sum areal alle bygg: BRA: 190 m² BRA-i: 147 m²



Befaringsdato: 30.03.2026

Rapportdato: 08.04.2026

Oppdragsnr.: 22502-3053

Referansenummer: PL9535

Foretak: Inspektra Takst AS

Takstingeniør: Jan Eivind Jansen Holmgren



Medlem av

NITO

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

Inspektra Takst AS

Inspektra Takst AS leverer byggtekniske vurderinger og taksering basert på solid fagkompetanse og praktisk erfaring fra byggebransjen. Selskapet ledes av byggmester og takstmann Jan Eivind Jansen Holmgren, daglig leder i Inspektra Takst AS, med bred erfaring innen vurdering av boliger, bygningsskader og tekniske tilstander.

Takstutdanning gjennom BMTF – Byggmestrenes Takseringsforbund, kombinert med medlemskap i NITO – Norges Ingeniør- og Teknologorganisasjon, sikrer faglig oppdatert kompetanse og kontinuerlig utvikling. Den praktiske erfaringen fra byggebransjen gir et solid grunnlag for å vurdere bygningers tekniske tilstand og eventuelle avvik.

Rapportene utarbeides på bakgrunn av befaring, målinger, visuelle observasjoner og byggteknisk erfaring. Inspektra Takst AS legger vekt på uavhengige, objektive og faglig solide vurderinger for å gi oppdragsgiver et godt og trygt beslutningsgrunnlag i eiendomssaker.



Rapportansvarlig

Jan Eivind Jansen Holmgren

Uavhengig Takstingeniør

post@inspektra.no

412 39 412



BMTF



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg 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 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 straktiltak 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

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger er ikke fremlagtTegninger er ikke fremlagt.

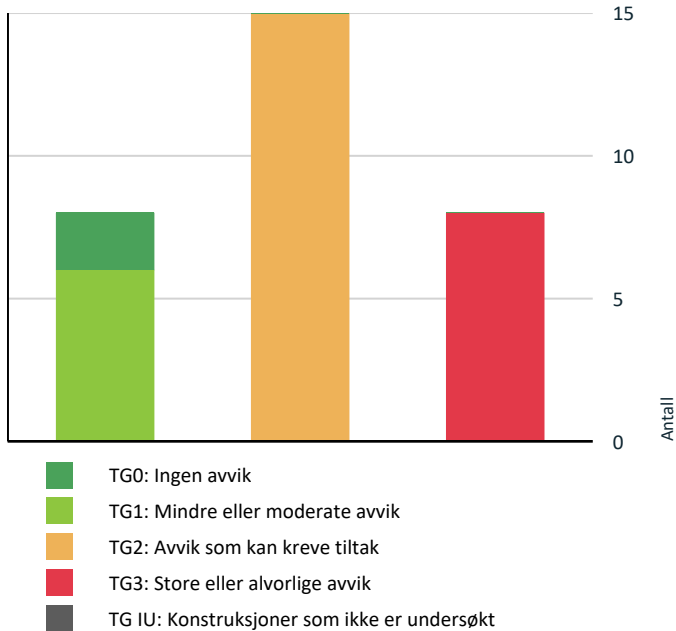
Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger er ikke fremlagtTegninger er ikke fremlagt

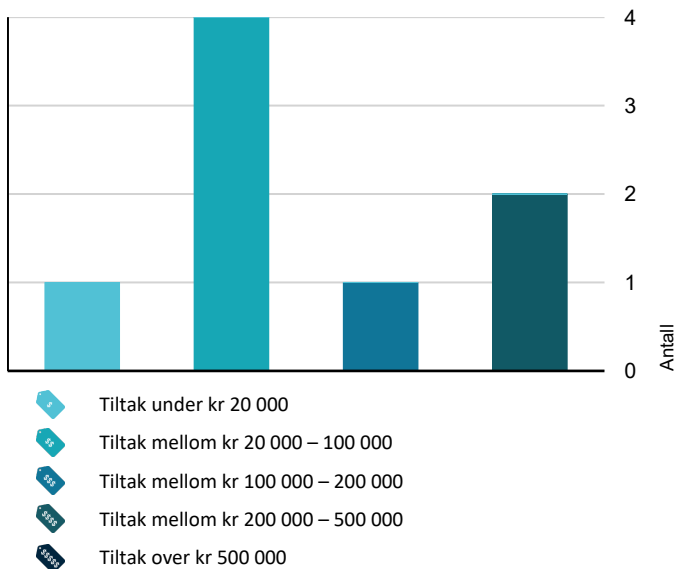
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK


- ! **Utvendig > Taktekking** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Nedløp og beslag** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Utvendige trapper** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Pipe og ildsted** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Rom Under Terreng** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Innvendige trapper** [Gå til side](#)
- ! **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK


- ! **Utvendig > Veggkonstruksjon** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Vinduer** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Dører** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Overflater** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Kryp kjeller** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Innvendige dører** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** [Gå til side](#)
- ! **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** [Gå til side](#)
- ! **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

 **Kjøkken > Første etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** [Gå til side](#)

 **Våtrom > Første etasje > Bad > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)

 **Våtrom > Første etasje > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)

 **Våtrom > Første etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

 Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet. [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENE BOLIG

Byggeår

1947

Kommentar

Hjemmelshaver opplyser om at gammel del av huset ble antatt bygget ca 1947, med kjeller. Tilbygg med ringmur og krypkjeller ble satt opp ca 1972-1973 Huset ble total renoverert i 1971-1973, med reisverk, takstoler, tak og vinduer. Ny renovering av huset 1.etg i perioden 2016 -2020. Garasje/uthus, gammel del antatt satt opp i 1947 - 1954, tilbygg satt opp ca 1970.

Standard

Boligen fremstår i normalt god teknisk stand, med avvik og bruksslitasje som er forventet ut fra alder og bruk. Det er ikke registrert behov for bygningsmessige strakstiltak utover ordinært vedlikehold. For øvrig vises det til beskrivelser, vurderinger og tilstandsgrader for de enkelte bygningsdelene i rapporten.

Vedlikehold

Boligen må påregne normalt vedlikehold i henhold til alder, bruk og bygningsmessig utførelse. Løpende vedlikehold av overflater, tekniske installasjoner og bygningsdeler må forventes for å opprettholde tilfredsstillende teknisk stand over tid. Det vises for øvrig til anbefalte tiltak under de enkelte bygningsdelene i rapporten.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket ble inspisert ved å gå opp på taket med tilkomst fra stige. Taket er tekket med pappshingel.

Hjemmelshaver opplyser om at første lag med taksingel ble lagt i 1973, et nytt lag ble lagt oppå tidligere singel ca 2012 av takdekkere. Pipebeslag og tetting av pipe ble utført av taktekker ca 2012.

Årstall: 2012

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert mose og slitasje på taktekingen. Takpappen har åpninger enkelte steder, og alder på taket tilsier økt risiko for lekkasjer og ytterligere forringelse. Tiltak anbefales for å forhindre fuktskader og forlenge takets levetid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Mose og slitasje på taktekingen bør utbedres, og åpninger i takpappen må tettes for å hindre vanninntrengning.

Tiltak bør iverksettes for å redusere risikoen for lekkasjer og fuktskader, samt for å forlenge takets levetid. Manglende utbedring kan føre til omfattende fuktskader i takkonstruksjonen og redusert levetid på taket.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner, nedløp og beslag er utført i plastbelagt stål.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rundt pipen er det risiko for at vann kan trenge inn under pipebeslaget, da dette ikke er tilstrekkelig tett.

Taket er av eldre dato.

Takfotbeslaget er løst på forsiden.

Det er også registrert at taket ikke er utstyrt med snøfangere. Dette er ikke et krav ut fra byggets alder og utførelse. Manglende snøfangere kan likevel medføre økt risiko for snøras til underliggende områder. Hjemmelshaver opplyser at det ikke er registrert snøras i eiertiden.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Pipebeslaget bør tettes forsvarlig for å hindre vanninntrenging og påfølgende fuktskader i takkonstruksjonen.

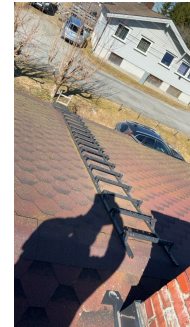
Takfotbeslaget må festes på nytt for å unngå at vann trenger inn og forårsaker råte eller andre skader på undertaket.

Det anbefales å montere snøfangere på taket for å redusere risiko for snøras til underliggende områder. Selv om dette ikke er et krav for byggets alder og utførelse, kan tiltaket bidra til økt sikkerhet for personer og eiendom, særlig i perioder med større snømengder.

Eldre tak medfører økt risiko for lekkasjer og bør følges opp med jevnlig kontroll og vedlikehold.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



TG.2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Stående bordkledning på bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret.

Hjemmelshaver opplyser at gavlvegger og fasaden på baksiden er etterisolert og har fått ny kledning. Øvre del av gavlveggene er ikke berørt.

Kledningen er inspisert fra bakkenivå samt med stige enkelte steder der det lot seg gjøre med tanke på sikkerhet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Øvre del av fasadene på gavlveggene, samt fasaden på forsiden, fremstår svært slitt. Bordkledningen er sprukket og bærer preg av manglende vedlikehold.

Det er observert svartsopp på fasaden på forsiden, og det er manglende museetting.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjennomføres vedlikehold og utskifting av skadet og sprukket bordkledning på forsiden og øvre del av gavlveggene for å forhindre videre forringelse og risiko for råteskader.

Fasaden bør vaskes og behandles for å fjerne svartsopp, slik at ytterligere sopp- og fuktskader unngås.

Museetting bør etableres for å hindre at skadedyr får tilgang til konstruksjonen, noe som kan føre til ytterligere skader og redusert levetid på bygget.



Tilstandsrapport

TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Inspeksjon utført fra utvendig bakkenivå og via luke på gavlveggen. Kun besiktiget fra lukeåpning grunnet begrenset tilkomst.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Taket sett utenfra har en svai/nedbøy, noe som kan tyde på underdimensjonert konstruksjon.

Det er observert vepsebol på loftet, noe som kan indikere manglende tetting av konstruksjonen.

Det er fuktmerker i undertaket og begynnende soppdannelse. Dette vurderes å være forårsaket av kondens som oppstår i kaldere værforhold, noe som kan medføre ytterligere fuktmerker og soppdannelse i undertaket på loftet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

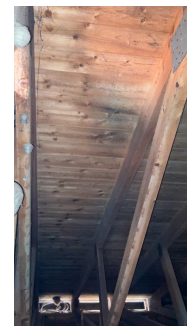
Det bør gjennomføres en nærmere vurdering av takkonstruksjonens bæreevne for å avklare om svai/nedbøy skyldes underdimensjonering, for å unngå risiko for konstruksjonssvikt.

Vepsebol bør fjernes, og det bør kontrolleres for åpninger eller utettheter i konstruksjonen som kan tillate inntrenging av insekter, for å redusere risiko for ytterligere skadedyrproblemer og varmetap.

Fuktmerker og begynnende soppdannelse bør undersøkes nærmere, og årsaken til kondens må utbedres for å hindre videre fuktskader og utvikling av sopp som kan svekke konstruksjonen og inneklimateet.

Det bør også iverksettes tiltak for å bedre ventileringen av loftet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Under befaringen ble vinduene kontrollert utvendig og innvendig, så langt det lot seg gjøre. Det ble også utført åpne- og lukketest for å kontrollere funksjon.

Hjemmelshaver opplyser at alle vinduer i 1. etasje er skiftet etter opprinnelig byggedato.

Store vinduer i stue ble ifølge hjemmelshaver skiftet ca. 2012, mens baderomsvindu ble skiftet i 2017. Vinduer på soverom samt kjøkkenvindu ble opplyst skiftet i 2020. Enkelte av disse vinduene har stempeldato 2019, noe som samsvarer med opplysning om utskifting i 2020.

Øvrige vinduer har ukjent produksjonsår.

Tre vinduer i kjeller vurderes å være fra byggeår, ca. 1973.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre vinduer har synlig slitasje både utvendig og innvendig, herunder værpåvirkning, slitt overflatebehandling og generell aldersrelatert slitasje. Dette kan medføre redusert tetthet, svekket funksjon og lavere energieffektivitet sammenlignet med nyere vinduer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Eldre vinduer med slitasje kan medføre redusert tetthet, økt varmetap og svekket funksjon over tid, og det anbefales derfor å vurdere vedlikehold eller utskifting for å opprettholde komfort, energieffektivitet og videre levetid.



TG 2 Dører

Beskrivelse

Ytterdør med stempeldato 2012.

Malt balkongdør i tre uten synlig stempeldato. Hjemmelshaver opplyser at balkongdøren ble skiftet i 2020.

Årstall: 2012

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

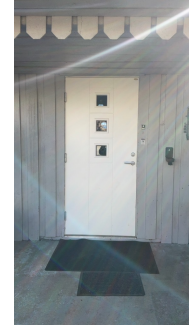
Det er noe mindre bruksmerker på dørene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å utbedre mindre bruksmerker på dørene for å opprettholde estetikk og forhindre ytterligere slitasje. Dersom dette ikke utbedres, kan det over tid føre til økt slitasje og redusert levetid på dørene.

Tilstandsrapport



Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig trapp fra baksiden.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Store sprekker i konstruksjonen.
Manglende rekkverk på trappen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Store sprekker i konstruksjonen bør utbedres for å forhindre videre forringelse og redusere risikoen for skader på trappen.

Rekkverk må monteres for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for fall og personskader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



INNENDIG

Overflater

Beskrivelse

Gulvets overflater består av fliser på badet, og i øvrige rom er det laminat og belegg.
Veggens overflater består av malte MDF-plater og strietapet.

Tilstandsrapport

Himlingen består av himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Overflatene fremstår som eldre og har stedvis slitasje i henhold til alder.

Det er registrert knirk og skjevheter enkelte steder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Punktet må ses i sammenheng med etasjeskille/gulv mot grunn.

Overflatene bør overflatebehandles, utbedres eller skiftes der det er nødvendig for å lukke avviket.

Knirk og skjevheter bør utbedres for å sikre tilfredsstillende brukskvalitet og for å unngå ytterligere forringelse av konstruksjonen. Manglende utbedring kan medføre redusert komfort og økt risiko for skader på gulv og underliggende konstruksjoner.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Trebjelkelag mellom første etasje og underetasje/kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert knirk og skjevheter i gulvet.

Målt høydeforskjell på mellom 10 og 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må skjevheter og knirk utbedres.

Dersom boligen en gang skal renoveres, kan slike tiltak vurderes.

Skjevheter og knirk kan medføre redusert komfort, økt slitasje på gulvbelegg og risiko for ytterligere konstruksjonsskader over tid.

Pipe og ildsted

Beskrivelse

Undertegnede har ikke særskilt kompetanse til å vurdere piper og ildsteder opp mot gjeldende forskriftskrav. For nærmere vurdering av forskriftsmessig utførelse og tilstand anbefales kontakt med lokalt feie- og tilsynsvesen.

Ved visuell kontroll ble det ikke registrert sprekker eller synlige skader på pipen. Ildstedet er ikke funksjonstestet.

Mursteinpipe med vedovn i første etasje og sotluke i underetasje/kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er rennemerker fra sotluken.

Sotluken lar seg ikke åpne, årsaken til dette er ukjent.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Sotluken bør undersøkes og utbedres slik at den kan åpnes og fungerer som forutsatt.

Rennemerker fra sotluken kan indikere lekkasje eller mangelfull tetting, noe som kan føre til spredning av sot og røyk i kjeller/underetasje, samt økt risiko for brann og dårlig innemiljø.

Videre bør årsaken til at sotluken ikke lar seg åpne avklares og utbedres for å sikre forsvarlig feiing og tilsyn.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Rommet har plater på vegger mot yttervegg og laminat-/parkettgulv.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er målt forhøyede fuktverdier i trevirke med Protimeter MMS3, med registrert fuktinnhold på 22,9 %. Det ble samtidig observert synlig råte i trevirke/spikerslag til veggplater i området hvor hulltaking er utført. Forholdet indikerer fuktpåvirkning i konstruksjonen og vurderes å kunne ha sammenheng med fuktbelastning fra omkringliggende konstruksjoner, herunder dreneringsforholdene rundt boligen.

Konsekvens/tiltak

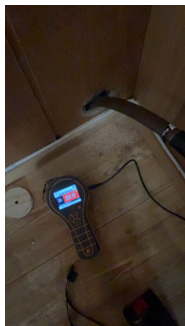
- Tiltak:

Det bør gjennomføres utbedring av fuktskader, og råteskadet treverk bør fjernes og erstattes.

Årsaken til de forhøyede fuktverdiene må kartlegges og utbedres, for eksempel ved å kontrollere og eventuelt forbedre dreneringen.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, er det økt risiko for videre råteutvikling, soppdannelse, skader på bygningskonstruksjonen og forringet inneklima.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



TG 2 Kryp Kjeller

Beskrivelse

Kryp kjeller under første etasje.

Punktet må ses i sammenheng med drenering.

Kryp kjelleren er inspisert med adgang fra dør fra underetasjen/kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Punktet må ses i sammenheng med drenering og rom under terreng.

Det er registrert fuktinntrenging/vanninntrenging i kryptkjelleren.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Det bør iverksettes tiltak for å utbedre fukt- og vanninntrenging i krypkjelleren, for eksempel ved å forbedre dreneringen rundt bygningen og sikre tilstrekkelig ventilasjon.

Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for sopp- og råteskader på trekonstruksjoner, samt forringelse av inn klima og bæreevne i konstruksjonen.



! TG 3 Innvendige trapper

Beskrivelse

Betongtrapp fra første etasje til underetasje/kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Trappen er bratt, har manglende sikring, og det er lav avstand mellom trinn og tak. Trappetrinnene er varierende, og flere steder er det høye trinn. Dette medfører økt fare for snubling og andre uhell.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør monteres håndløper og rekkverk for å bedre sikkerheten, samt vurderes utbedring av trinnhøyder og takhøyde der dette er mulig.

Tiltak bør iverksettes for å redusere risikoen for snubling og fallulykker, da dagens utforming med bratte og ujevne trinn samt lav takhøyde gir økt fare for personskade.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Tilstandsrapport

Innvendige dører

Beskrivelse

Det er en blanding av lettdører og tyngre dører innvendig. Dørene varierer i alder og fremstår som både eldre og nyere.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid er passert for de eldre innerdørene.
Enkelte dører klemmer ved åpning og lukking.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
Eldre innerdører bør vurderes for utskifting, da mer enn halvparten av forventet levetid er passert, noe som øker risikoen for funksjonssvikt og økt slitasje.
Dører som klemmer bør justeres for å sikre normal bruk og forhindre ytterligere skade på karm og dørbled.



VÅTROM

FØRSTE ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet har flislagte gulv og vegger med varmekabel i gulvet.
Badet er utstyrt med uttrekksvifte på vegg ved dusjonen, med bryter på vegg.
Badet er utstyrt med dusjvegg med armatur på vegg, badekar med armatur på vegg, opplegg for vaskemaskin, toalett og servantskap.
Badet har to sluk, hvor det ene er i dusjonen og det andre ved badekaret.

FØRSTE ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Badet har flislagte vegger og malt, slett himling.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert hulrom i flisene, noe som tyder på lite vedheft til flislimet. Luftrom under flisene medfører økt risiko for skade.

Det er observert svartsopp i fugene i dusjonen.

Det er et merke i himlingen. Årsaken til dette er ukjent, og det kan ikke utelukkes at det er fuktrelatert, noe som gir usikkerhet rundt tilstanden.

Vindu er plassert i våtsone.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Hulrom i flisene bør utbedres for å forhindre vanninntrengning og skade på underliggende konstruksjon.

Svartsopp i fugene bør fjernes, og årsaken til soppdannelsen bør kartlegges og utbedres for å redusere risiko for videre soppvekst og forringelse av innklimaet.

Merket i himlingen bør undersøkes nærmere for å avklare om det skyldes fukt, da uavklart fukt kan føre til skjulte skader og redusert levetid på konstruksjonen.

Vindu plassert i våtsone bør kontrolleres for å sikre at det er tilstrekkelig fuktbeskyttet, for å unngå risiko for vanninntrengning og skade på veggkonstruksjonen.



FØRSTE ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Badet har flislagt gulv med varmekabel. Det er målt godt fall, med over 2,5 cm fra topp flis ved dørterskel til topp sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert hulrom i flisene, noe som tyder på lite vedheft til flislimet. Luftrom under flisene medfører økt risiko for skade.

Det er observert svartsopp i fugene.

Det forekommer stillestående vann i dusjhjørnet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør foretas utbedring av fliser med hulrom for å sikre tilstrekkelig vedheft og redusere risiko for skade på gulvkonstruksjonen.

Svartsopp i fugene bør fjernes, og årsaken til soppdannelsen må utbedres for å hindre videre vekst og mulig negativ påvirkning på innklimaet.

Tiltak bør iverksettes for å utbedre fallforholdene i dusjhjørnet slik at stillestående vann unngås, da dette kan føre til fuktskader og økt risiko for soppdanning.



FØRSTE ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Badet er utstyrt med to sluk, hvor ett sluk er plassert i dusjsonen og ett sluk er ved badekaret.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Membranen er ikke synlig, og det foreligger derfor usikkerhet rundt utførelse og tilstand. Dette medfører økt risiko for skjulte feil eller mangler knyttet til tettesjiktet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført membran og tettesjikt, eller gjennomføres nærmere undersøkelser for å avklare tilstand og utførelse.

Manglende dokumentasjon medfører økt risiko for skjulte feil eller mangler, noe som kan føre til fuktskader i konstruksjonen.



FØRSTE ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

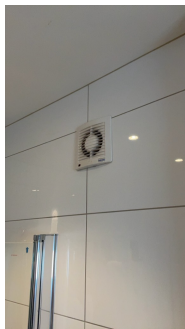
Innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjkabinett, badekar og opplegg for vaskemaskin.

FØRSTE ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk er etablert gjennom yttervegg med bryter på vegg, og tilluft tilføres via spalte under dør.



FØRSTE ETASJE > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmålinger er utført med Protimeter MMS3. Det er også foretatt målinger med pigger i treverk der dette var relevant. Det er målt verdier under 6 %, noe som tilsvarer tørre forhold i konstruksjonen.

Hulltaking er utført fra: Entre

Tilstandsrapport



KJØKKEN

FØRSTE ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet består av:

Laminert, profilert fronter og benkeplate, utstyrt med:

- Oppvaskmaskin
- Komfyr
- Platetopp
- Komfyrvakt
- Vannstoppersystem under oppvaskkum

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert svellinger på benkeplaten over oppvaskmaskinen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Benkeplaten bør vurderes byttet eller utbedret for å hindre videre svelling og skadeutvikling.

Dersom tiltak ikke iverksettes, kan det oppstå ytterligere fuktskader og redusert levetid på benkeplaten.



FØRSTE ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekksvifte med utkast gjennom yttervegg.

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Fordelerskap er plassert utenfor bad.



! TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid for avløpsrørene er passert, noe som medfører økt risiko for fremtidige skader og behov for utskifting.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å vurdere utskifting av avløpsrørene, da over halvparten av forventet levetid er passert.

Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for lekkasjer og plutselige skader, som kan medføre kostbare reparasjoner og følgeskader på bygningsmassen.

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon, samt mekanisk avtrekksvifte på badet som styres med bryter på vegg.

Tilstandsrapport



TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Varmepumpen er plassert i enden av stuen ved entréen.

Årstill: 2020

Kilde: Eier



TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

187 liter bereder.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Lekkasjevann fra berederen vil kunne forårsake skader på omkringliggende konstruksjoner. Berederen er tilkoblet stikkontakt via skjøteledning, noe som ikke er anbefalt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres en løsning for å lede lekkasjevann fra berederen til sluk, for å unngå fuktskader på omkringliggende konstruksjoner.

Strømtilkoblingen bør utføres som fast tilkobling i henhold til gjeldende forskrifter, da bruk av skjøteledning og stikkontakt øker risikoen for brann og elektriske feil.

Tilstandsrapport



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 bygningsakkyndig 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.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

2020 Kilde: Eier

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

Ja Kilde: Eier

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

2017

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei Det er ikke fremlagt dokumentasjon på gjennomført el-tilsyn eller kontroll de siste 5 årene. Det anbefales å gjennomføre jevnlig kontroll av det elektriske anlegget, normalt hvert 5. år.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei Kilde: Eier

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

Nei Kilde: Eier

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 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?

Tilstandsrapport

Nei

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

Ja

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

Ja Da boligen ikke har vært kontrollert av eltilsynet siste 5 år anbefales dette på generelt grunnlag.

Anbefaler alltid en kontroll av EL-anlegget av EL-fagmann i forbindelse med eierskifte av bolig dette med bakgrunn i EL-sikkerhet og at takstmannen ikke innehar spesialkompetanse på EL-anlegg. Dersom EL-arbeider er utført etter 01. juli 1999 er det huseiers ansvar og oppbevare, eventuelt fremskaffe samsvarserklæring fra utførende elektriker.

Generell kommentar

Den bygningssakkyndige skal beskrive konsekvenser av eventuelle avvik og feil som avdekkes, men det skal ikke settes tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Det anbefales å gjennomføre elkontroll av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger dokumentasjon på at slik kontroll er utført i løpet av de siste 5 årene.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er usikkert for bygningssakkyndig hvilken byggegrunn eiendommen har. Basert på visuelle observasjoner og tilgjengelige opplysninger vurderes det at byggegrunnen består av fjell. Usikkerheten skyldes manglende dokumentasjon og begrenset innsyn i grunnen under bygningen.

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det er ingen synlig drenering og punktet må ses i sammenheng med 'Rom under terreng' og 'Krypkjeller'

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke observert synlig drenering rundt boligen.

Det er påvist fukt og råte i rom under terreng.

Tomten er skrånende, noe som medfører økt risiko for vanninntrenging på forsiden av boligen der terrenget skråner mot bygningen.

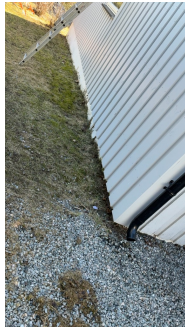
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres eller utbedres drenering rundt boligen for å redusere risikoen for vanninntrenging og ytterligere fukt- og råteskader i konstruksjonen. Manglende drenering og påvist fukt kan føre til omfattende skader på bygningsmassen, redusert inneklime og økte utbedringskostnader over tid. Skrånende terreng mot bygningen forsterker risikoen, og tiltak bør iverksettes snarest for å hindre forverring.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Støpt ringmur og støpt såle mot grunn.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert sprekker og avflassing på grunnmuren. Konstruksjonen fremstår som eldre, og det er tegn til manglende vedlikehold.

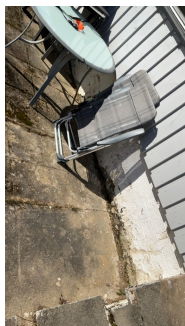
Sprekkene vurderes som normale i forhold til byggets alder og ikke som følge av setningsskader, basert på sprekkdannelsenes størrelse.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Sprekkene og avflassing på grunnmuren bør utbedres for å forhindre videre forringelse av konstruksjonen og redusere risikoen for fuktskader og redusert levetid.

Det anbefales å følge med på utviklingen av sprekken, da økte eller nye sprekker kan indikere underliggende problemer som bør undersøkes nærmere.



TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Boligens eiendom er skrånende og har godt fall fra boligen. Forsiden av boligen er utsatt for vanninntrenging dersom dreneringen ikke utbedres. Se punkt for drenering.

Tilstandsrapport



Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Offentlige vann- og avløpsledninger via private stikkledninger. Hjemmelshaver opplyser om at avløpsrør ble skiftet i 2017.

Årstall: 2017

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid for de utvendige vann- og avløpsledningene er passert. Dette medfører økt risiko for slitasje og behov for vedlikehold eller utskiftning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å innhente dokumentasjon på når de utvendige vann- og avløpsledningene er etablert, samt å vurdere tilstanden og eventuelt behov for vedlikehold eller utskiftning.

Konsekvensen av manglende informasjon og høy alder på ledningene er økt risiko for lekkasjer, driftsavbrudd og fuktskader, noe som kan medføre kostbare reparasjoner og uforutsette utgifter.

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Fagkyndige skal kontrollere om det foreligger avvik knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

Boligens innvendige og utvendige trapper medfører økt risiko for fallulykker på grunn av manglende sikring og utførelse.

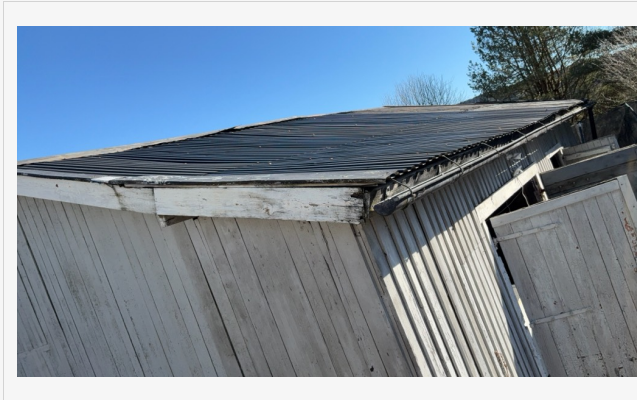
Konsekvens/tiltak

- Det er behov for tiltak

Det bør etableres tilfredsstillende sikring og utbedring av både innvendige og utvendige trapper for å redusere risikoen for fallulykker. Manglende tiltak kan føre til personskader og økt ansvar for eier.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1995

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard

Garasjen har enkel standard og fremstår med betydelig slitasje. Bygningen vurderes å ha nådd sin tekniske levetid og anses moden for riving eller omfattende rehabilitering.

Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger.

Beskrivelse

Hjemmelshaver opplyser om at garasje/uthus, gammel del antatt satt opp i 1947 - 1954, tilbygg satt opp ca 1970.

Garasjen/uthus har enkel standard og fremstår med omfattende råteskader både innvendig og utvendig. Konstruksjonen vurderes å være i svært dårlig teknisk stand og anses som moden for riving.

Det anbefales at garasjen rives og eventuelt erstattes med ny konstruksjon for å hindre videre forfall, redusere risiko for skader på nærliggende bygningsdeler og begrense potensiell fare for personer som oppholder seg i eller i nærheten av bygget.

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



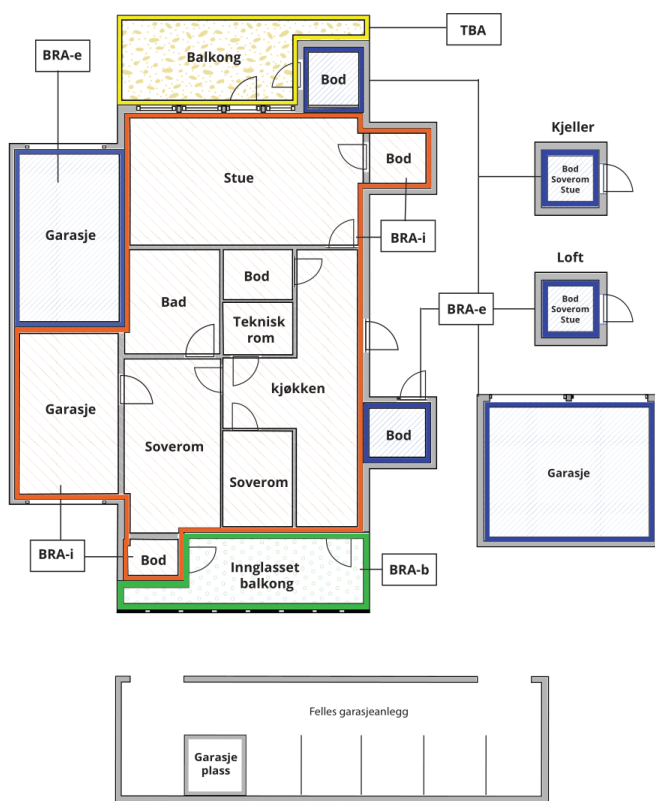
Arealer, byggetegninger og brannceller

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.



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel 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)		
Første etasje	102			102	5
Kjeller	45			45	
SUM	147				5
SUM BRA	147				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Første etasje	Entré, soverom, soverom 2, stue, kjøkken, bad, soverom 3		
Kjeller	Kjellerstue, bod, gang		

Kommentar

Støpt terrasse med utgang fra entre.

Takhøyden er målt på utvalgte steder i hvert rom der dette har vært mulig. Takhøyden kan variere innenfor rommene, spesielt ved skrå himlinger.

Første etasje:

Entre 2,24 meter
Bad 2,44 meter
Stue 2,32 meter
Kjøkken 2,35 meter
Soverom 1 2,37 meter
Soverom 2 2,37 meter
Soverom 3 2,39 meter

Kjeller:

Gang 1,91 meter
Kjellerstue 1,93 meter
Bod 1,95 meter

Boligen er oppmålt etter beste evne ved bruk av enkle måleverktøy som laser, målebånd og tomrestokk, i henhold til NS 3940:2023 – Areal- og volumberegninger av bygninger.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Tegninger er ikke fremlagt. Tegninger er ikke fremlagt.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Hjemmelshaver opplyser at følgende arbeider er utført på boligen i perioden 2017–2021, basert på fremlagt dokumentasjon

og opplysninger.

Utvendige arbeider

2020 — Utført av Oslo Snekkerservice AS

- Bytte av ytterpanel og etterisolering av gavlvegger og bakside. Øvre del av gavlvegger er ikke etterisolert
- Montering av nye vinduer
- Etablering av nytt taksystem med lekter, dampspærre og vindsperre
- Montering av balkongdør
- Montering av takrenner
- Utvendige snekkerarbeider og ferdigstilling

Innvendige arbeider

2017 — Utført av Dal Elektriske AS / rørinstallasjon

- Oppbygging av nytt gulv i underetasje
- Installasjon av varmekabler i gulv
- Nye rørføringer før støp
- Arbeidene er dokumentert med samsvarserklæring og kontrollskjema

2020 — Utført av Oslo Snekkerservice AS

- Oppussing av stue og øvrige rom
- Legging av parkett
- Montering av nye dører
- Listing og overflatearbeider
- Oppbygging av vegger
- Isolering av innvendige vegger
- Montering av ventilasjon

2021 — Utført av Oslo Snekkerservice AS

- Riving av eksisterende overflater
- Nye vegger og tak
- Ny parkett
- Nye dører
- Innvendig malingsarbeid
- Generell innvendig rehabilitering

Tekniske arbeider

2017 — Utført av Dal Elektriske AS

- Installasjon av varmekabler
- Ny kurs med jordfeilbryter
- Kontroll og sluttmåling
- Samsvarserklæring i henhold til NEK 400:2014

2020 — Utført av Dal Elektriske AS

- Oppgradering av sikringsskap
- Nye kurser til kjøkken
- Opplegg for hvitevarer
- Nye stikkontakter og belysning

2020 — Utført av Nekas AS

- Levering og montering av varmepumpe (Toshiba Daiseikai)

2020 — Diverse

- Montering av ny belysning (LED-armaturer)

Oppsummering

Boligen er i perioden 2017–2021 oppgradert med blant annet:

- Nye varmekabler og nytt gulv i underetasje
- Nye rørføringer
- Oppgradert elektrisk anlegg
- Ny varmepumpe
- Etterisolering av yttervegger (delvis)
- Nye vinduer og balkongdør

- Nytt ytterpanel og takarbeider
- Nye overflater, gulv og dører innvendig
- Generell innvendig rehabilitering

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

Ja Nei

Kommentar: Det er ikke fremlagt byggetegninger.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Garasje		43		43	
SUM		43			
SUM BRA	43				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Garasje		Garasje	

Kommentar

Garasjen fremstår med betydelig slitasje og svekket konstruksjon. Bygningen vurderes å ha nådd sin forventede levetid og anses moden for riving eller omfattende rehabilitering.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Tegninger er ikke fremlagtTegninger er ikke fremlagt

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

Ja Nei

Kommentar: Det er ikke fremlagt byggetegninger.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.3.2026	Jan Eivind Jansen Holmgren	Takstingeniør
	Bjørn Anders Broen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3240 EIDSVOLL	92	124		0	1373.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Skogvegen 32

Hjemmelshaver

Broen Bjørn Anders

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i et etablert boligområde.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med: plen på skrånte tomt og grus i innkjørsel.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Erklæring om at planlegging/utførelse av installasjonen er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg §12			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	03.04.2026	
2	03.04.2026	
3	03.04.2026	
4	03.04.2026	
5	03.04.2026	
6	03.04.2026	
7	08.04.2026	
8	08.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet i samsvar med kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Struktur, metode og begrepsbruk bygger på **NS 3600:2025 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig**, samt gjeldende regler for arealmåling etter **NS 3940:2023** og forskrift til avhendingslova.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for opplysninger som er tilbakeholdt eller gitt uriktig av eier eller andre, når disse har betydning for vurderingen. Rapporten beskriver registrerte avvik og forhold som avviker fra forventet referansenivå, samt forhold som kan ha betydning for helse, miljø og sikkerhet. Rapporten er ikke en garanti for at det ikke foreligger skjulte feil, skader eller mangler.

Tilstandsgrader og vurderinger er basert på observerte symptomer, bygningsdelens alder, dokumentasjon som er fremlagt, og undersøkelser som er utført innenfor oppdragets rammer. Når det gis anbefaling om nærmere undersøkelser, vedlikehold, tiltak eller utskifting, må dette ikke forveksles med et konkret pristilbud eller en detaljprosjektert løsning. Eventuelle kostnadsanslag vil være grove og skjønsmessige vurderinger, og vil kunne variere med omfang, metodevalg, materialvalg, tilgjengelighet og markedspris.

Vurdering mot byggegrer

Bygningssakkyndig vurderer normalt bygningsdeler opp mot det referansenivået som følger av byggeskikk, alminnelig praksis og regelverk på oppføringstidspunktet, når dette er relevant og kjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot gjeldende krav eller dagens forventede sikkerhetsnivå, særlig der forholdet kan ha betydning for helse, miljø og sikkerhet, eller der forskrift og standard krever dette. Dette kan blant annet gjelde våtrom, brann- og rømningsforhold, rekkverk, trapper og enkelte bruksendringer. Slike forhold kan bli omtalt som avvik selv om det ikke nødvendigvis foreligger et offentligrettslig pålegg om utbedring.

Presiseringer

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygningen med mindre annet fremgår særskilt. Tilleggsbygninger, boder, garasjer, uthus og andre sekundære byggverk kan være gitt en enklere beskrivelse dersom ikke annet er avtalt.

Skjulte konstruksjoner, lukkede installasjoner og bygningsdeler uten tilgjengelig dokumentasjon vurderes ut fra alder, synlige symptomer, risikoforhold og det som ellers har vært mulig å fastslå ved befaringen.

Fastmonterte installasjoner og innredninger demonteres normalt ikke. Det utføres ikke inngrep som kan medføre skade eller som ligger utenfor oppdragets forutsetninger, med mindre dette er særskilt avtalt og akseptert av eier.

Fuktundersøkelser, hulltaking og andre inngrep i konstruksjoner utføres bare innenfor rammene av forskriften, standarden og det som er avtalt med eier. Der slik undersøkelse ikke er gjennomført, vil vurderingen bygge på tilgjengelige observasjoner, målinger og risikovurdering.

Kontroll av romfunksjon, bruksenhet og arealdisponering skjer innenfor rammene av fremlagt dokumentasjon og tilgjengelige tegninger. Rapporten er ikke en full byggesaksjuridisk gjennomgang av lovlighet, godkjenninger eller offentligrettslige forhold, med mindre dette er særskilt en del av oppdraget.

Elektriske installasjoner og branntekniske forhold omtales i den utstrekning forskriften og standarden krever det, men dette er ikke en full el-kontroll eller en detaljert brannteknisk prosjekteringsvurdering. Ved behov kan det anbefales videre undersøkelser utført av kvalifisert fagperson. Standard Norge opplyser at elektrisk anlegg og branntekniske forhold fortsatt inngår i analysen i NS 3600:2025, men uten tilstandsgrad.

Tilleggsundersøkelser

Etter særskilt avtale kan tilstandsanalysen utvides med tilleggsundersøkelser utover minimumskravene i forskrift og standard. Dette kan for eksempel gjelde mer omfattende fuktundersøkelser, teknisk verdi, klimarobusthet, energieffektivitet eller andre spesielle vurderinger. Standard Norge opplyser at slike tilleggsvurderinger er omtalt i NS 3600:2025.

Befaringen

Rapporten bygger på befaring og undersøkelser utført innenfor de rammene som følger av forskrift til avhendingslova og NS 3600:2025. Undersøkelsene er i hovedsak basert på visuelle observasjoner, enkle kontroller, relevante målinger og stikkprøver der dette er aktuelt og mulig.

I praksis innebærer dette blant annet at:

- befaringen i hovedsak er begrenset til tilgjengelige flater og bygningsdeler
- skjulte flater, lukkede konstruksjoner og områder som er tildekket, innbygget, møblert, snødekket eller utilgjengelige, ikke kan vurderes fullt ut
- det normalt ikke utføres destruktive inngrep eller full funksjonsprøving av alle bygningsdeler og tekniske installasjoner
- tak, kryperom, loft, drenering, rørføringer og andre risikoutsatte konstruksjoner vurderes ut fra tilgjengelighet, sikkerhet og hva som er mulig å observere på befaringsstidspunktet
- hvitevarer, løsøre, møblering, innbo og annet inventar er ikke en del av vurderingen, med mindre det har direkte betydning for undersøkelsen av bygningsdelene

Der forhold ikke har latt seg undersøke, skal dette fremgå av rapporten.

Uttrykk og definisjoner

Begreper i rapporten forstås i samsvar med forskrift til avhendingslova og NS 3600:2025. Med referansenivå menes det nivået en bygningsdel eller et forhold vurderes opp mot, basert på alder, byggeskikk, dokumentasjon, regelverk og forventet funksjon. Tilstand beskriver bygningsdelens tekniske eller funksjonelle status på befaringsstidspunktet. Symptomer er observerbare tegn som kan indikere slitasje, skade, svikt eller risiko. Fuktregistrering, fuktmåling, hulltaking, skadegjørere, normal slitasje og forventet gjenværende brukstid forstås etter vanlig faglig terminologi og de definisjoner som følger av standard og praksis.

Arealberegning for boenheter

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger. Arealer oppgis i hele kvadratmeter og gjelder på oppmålingstidspunktet.

Bruksareal (BRA) omfatter måleverdig areal innenfor omsluttende vegger og kan deles i **BRA-i**, **BRA-e** og eventuelt **BRA-b**, i samsvar med gjeldende regelverk og standard. Der det er relevant, kan også terrasse- og balkongareal (TBA), gulvareal

Forutsetninger

(GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses.

Arealmåling tar utgangspunkt i måleverdighet etter standarden og er ikke i seg selv en bekreftelse på at rommet er lovlig omsøkt, godkjent eller lovlig brukt til dagens formål. Opplysninger om areal kan derfor ikke alene benyttes som grunnlag for verdifastsettelse.

Rom utenfor selve boenheten som eier har opplyst eller anvist at tilhører boenheten, kan være målt og inkludert som BRA-e dersom vilkårene for dette er oppfylt. Dersom dokumentasjon på tilhørighet ikke er fremlagt, må dette vurderes av bruker av rapporten.

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](#)

Andre bilder

