

Tilstandsrapport



Enebolig



Tunlandvegen 1, 2072 DAL



EIDSVOLL kommune



gnr. 92, bnr. 112

Sum areal alle bygg: BRA: 165 m² BRA-i: 165 m²



Befaringsdato: 11.06.2026

Rapportdato: 12.06.2026

Oppdragsnr.: 22502-3108

Referansenummer: JQ6672

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

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 bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • 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 bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

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

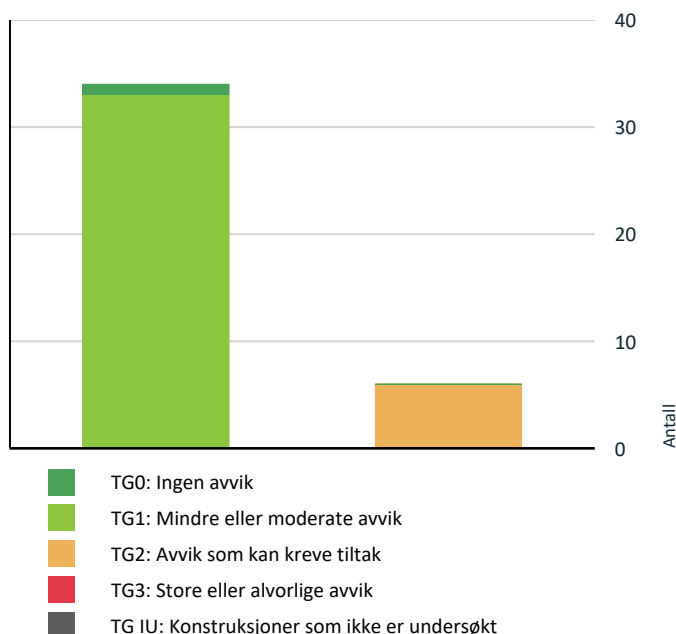
[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger
- Tegninger er ikke fremlagt.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Loftet er ikke innsisert da det ikke er fremkommelighet, ettersom det mangler luke eller loftstrapp.



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det registreres at verandaen svaier, og bjelkelaget gir enkelte steder etter, noe som tyder på for lite bærende konstruksjon.

Terrassebordene er soltørket og har enkelte sprekker. Verandaen fremstår på befæringsdatoen som stødig, men med de nevnte avvikene. Det foreligger usikkerhet rundt eventuell videre utvikling av skjevheter.



Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Dørhåndtakene til to soverom ved stue 2 er ikke ferdig montert.

Det er et mindre hull i døren til soverommet ved stue 2.



Våtrom > Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er målt mindre fall enn 25 mm fra topp sluk til dørterskel.



Våtrom > Etasje > Bad ved entré > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Fallforholdene på gulvet kunne ikke måles, da badekaret er plassert over det aktuelle området. Dette medfører usikkerhet rundt eventuelle avvik i fallforholdene under badekaret.

Årsaken til at måling ikke ble utført, er at badekaret ikke lot seg flytte uten inngrep. Takstmannen demonterer eller flytter ikke på inventar, da det er høy risiko for at noe kan bli skadet.



Våtrom > Etasje > Bad ved entré > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Type tettesjikt er ukjent, da badekar er plassert over sluket og dette hindrer inspeksjon av sluk og tilhørende tettesjikt.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

2017

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 er teknet med takstein og er inspisert fra bakkeplan.

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det har ikke vært sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, utelukker ikke dette at det kan foreligge skader som kun kan avdekkes ved nærmere inspeksjon på taket. Vær oppmerksom på denne risikoen. En grundigere undersøkelse av taket kan utføres av fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.



Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner, nedløp og beslag er utført i plastbelagt stål.

Skorstein over tak skal inspiseres når dette vurderes som sikkerhetsmessig forsvarlig av den bygningssakkyndige. Det kontrolleres for avskalling, tilstand på fuger, beslag og nedløp, samt skorsteinens stabilitet og om høyden oppfyller gjeldende forskriftskrav. Dersom inspeksjon ikke kan utføres direkte på taket, gjøres vurderingen skjønnsmessig fra takfot, loftsluke eller bakkeplan.

Inspeksjonen er utført fra bakkeplan med en skjønnsmessig vurdering av skorsteinens synlige tilstand.

Tilstandsrapport



TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Malt/beiset bordkledning av tre.

Det er foretatt en visuell kontroll av ytterveggenes konstruksjoner med fokus på deformasjoner, riss, sprekker og forhold som kan indikere fukt-, sopp- eller råteskader. Der forholdene har gjort det mulig, er vannbord, beslag ved vinduer og dører, samt overganger mellom grunnmur og fasade og ved etasjeskillere kontrollert.

Kledning og fasade er inspisert med hensyn til slitasje, skader, sprekker, råte og generell vedlikeholdstilstand. Det er også gjort en vurdering av lufting bak kledningen, utførelse av konstruksjonen og eventuelle byggtekniske avvik.

Det er utført stikkprøvekontroll på typiske utsatte områder, blant annet i nedre del av kledningen, rundt vinduer, dører og andre gjennomføringer der dette har vært tilgjengelig. Videre er det foretatt en overordnet vurdering av materialvalg, utførelse, festemidler, overflatebehandling og vedlikeholdsnivå, samt forhold som kan påvirke konstruksjonens levetid.

Et mindre område er ikke malt. Det anbefales å male dette. Manglende overflatebehandling kan medføre økt risiko for fuktopptak og redusert levetid på kledningen.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Loftet er ikke inspisert da det ikke er luke eller loftstrapp.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Loftet er ikke inspisert da det ikke er fremkommelighet, ettersom det mangler luke eller loftstrapp.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres adkomst til loftet, for eksempel ved å montere luke eller loftstrapp, slik at inspeksjon og vedlikehold kan gjennomføres.

Konsekvensen av manglende adkomst er at tilstanden på loftet ikke kan vurderes, noe som øker risikoen for skjulte skader eller feil som ikke oppdages i tide.

Tilstandsrapport

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med 3-lags glass.

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.



TG 1 Dører

Beskrivelse

Malt hovedytterdør Malt balkongdør i tre Malt balkongdør i tre med 3 lags glass.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Det er etablert veranda på 203kvm med utgang fra begge stuene.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres at verandaen svaier, og bjelkelaget gir enkelte steder etter, noe som tyder på for lite bærende konstruksjon.

Terrassebordene er soltørket og har enkelte sprekker.

Verandaen fremstår på befarringsdatoen som stødig, men med de nevnte avvikene. Det foreligger usikkerhet rundt eventuell videre utvikling av skjevheter.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjennomføres en vurdering av bærende konstruksjon av kvalifisert fagperson for å avklare om forsterkning er nødvendig, for å unngå økt risiko for ytterligere svai, skjevheter eller konstruksjonssvikt over tid.

Sprekker i terrassebordene bør følges opp og eventuelt utbedres for å forhindre ytterligere skade og redusert levetid på materialene.

Tilstandsrapport



INNENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Det ble ikke registrert vesentlige avvik utover normal slitasje og bruksspor på overflater. Mindre knirk, skjevheter, riss og ujevnheter kan forekomme som følge av alder, bruk og naturlige bevegelser i konstruksjonen. Det er ikke foretatt målinger eller nærmere undersøkelser av dette, og kjøper oppfordres til å undersøke forholdet nærmere.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller av trebjelkelag med krypkjeller.

TG 1 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.



TG 1 Krypkjeller

Beskrivelse

Krypkjeller er inspisert gjennom luke i bod. tilgjengelige områder. Det ble ikke registrert synlige avvik eller tegn til fukt- eller råteskader ved befaringstidspunktet.

TG 2 Innvendige dører

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Innvendige dører av såkalte lettdører.

Det må forventes slitasje og bruksmerker i henhold til alder.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dørhåndtakene til to soverom ved stue 2 er ikke ferdig montert.

Det er et mindre hull i døren til soverommet ved stue 2.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dørhåndtakene bør ferdigstilles for å sikre normal funksjon og brukervennlighet. Hullet i døren bør utbedres for å unngå videre skade og for å ivareta estetikk og funksjon. Manglende utbedring kan føre til redusert brukskvalitet og økt slitasje over tid.



VÅTROM

ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Malte plater på vegg og himling.

ETASJE > VASKEROM

! TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Baderomsgulv med gulvbelegg.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er målt mindre fall enn 25 mm fra topp sluk til dørterskel.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Tiltak:

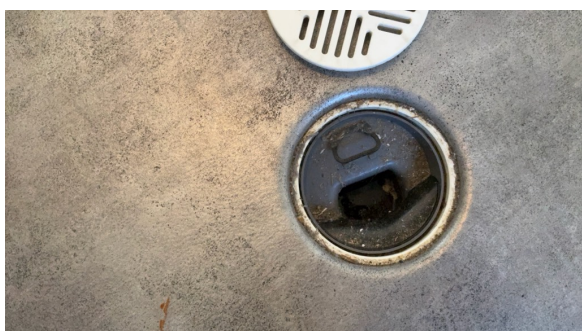
Det bør utbedres fallforhold slik at det oppnås tilstrekkelig fall mot sluk, for å unngå vannansamlinger på gulvet og redusere risikoen for fuktskader. Manglende fall kan føre til at vann ikke ledes effektivt til sluk, noe som øker faren for vannskader og fuktproblemer i konstruksjonen.

ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk med synlig tettesjikt under klemring.



ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Ingen registrerte avvik på sanitærutstyr og innredning utover normal bruksslitasje i henhold til hva som kan forventes ut fra alder.

Innredningen består av:

- Opplegg for vaskemaskin
- Vask
- Vannbåren varme
- Ventilasjon

ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjonsanlegg.

ETASJE > VASKEROM

! TG 1 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: kjøkken

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD VED ENTRÉ

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Plater på vegg og malte himlingsplater.

ETASJE > BAD VED ENTRÉ

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Baderom med gulvbelegg.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fallforholdene på gulvet kunne ikke måles, da badekaret er plassert over det aktuelle området. Dette medfører usikkerhet rundt eventuelle avvik i fallforholdene under badekaret.

Årsaken til at måling ikke ble utført, er at badekaret ikke lot seg flytte uten inngrep. Takstmannen demonterer eller flytter ikke på inventar, da det er høy risiko for at noe kan bli skadet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fallforholdene under badekaret bør undersøkes nærmere, for eksempel ved å fjerne badekarfronten, for å avklare om det foreligger avvik.

Usikkerhet rundt fallforholdene kan medføre økt risiko for vannansamling og fuktskader i konstruksjonen dersom det er utilstrekkelig fall mot sluk.

ETASJE > BAD VED ENTRÉ

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Badekar er plassert over sluk, membran og tettesjikt. Byggfagkyndige flytter ikke dusjkabinett eller demonterer deksel eller annet, da det er risiko for at noe kan bli ødelagt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Type tettesjikt er ukjent, da badekar er plassert over sluket og dette hindrer inspeksjon av sluk og tilhørende tettesjikt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å fremskaffe dokumentasjon på utført tettesjikt og slukløsning, eller å få utført kontroll av disse av fagperson etter demontering av badekar.

Konsekvensen av manglende dokumentasjon og utilgjengelig inspeksjon er økt risiko for skjulte feil eller mangelfull utførelse, noe som kan føre til lekkasjer og skader på omkringliggende konstruksjoner.

ETASJE > BAD VED ENTRÉ

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Ingen registrerte avvik på sanitærutstyr og innredning utover normal bruksslitasje i henhold til hva som kan forventes ut fra alder.

Innredningen består av:

- Badekar
- Gulvstående toalett
- Skap med nedfelt servant

ETASJE > BAD VED ENTRÉ

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjonsanlegg.

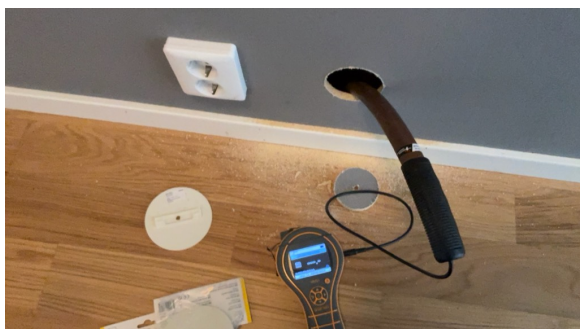
ETASJE > BAD VED ENTRÉ

TG 1 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: gang



ETASJE > BAD VED GANGEN

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Plater på vegg og malte himlingsplater.

ETASJE > BAD VED GANGEN

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvbelegg. Det er registrert tilfredsstillende fall mot sluk fra dørterskel. Målt høydeforskjell er over 2,5 cm.

ETASJE > BAD VED GANGEN

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Plastsluk med synlig tettesjikt under klemring.



ETASJE > BAD VED GANGEN

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Ingen registrerte avvik på sanitærutstyr og innredning utover normal bruksslitasje i henhold til hva som kan forventes ut fra alder.

Innredningen består av:

- Gulvstående toalett
- Dusjvegger med armatur på vegg
- Skap med nedfelt servant

ETASJE > BAD VED GANGEN

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjonsanlegg.

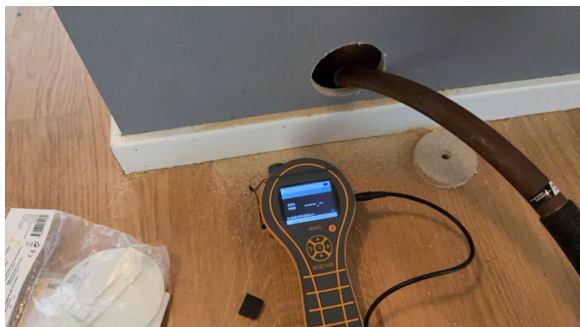
ETASJE > BAD VED GANGEN

TG 1 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: gang.



KJØKKEN

Tilstandsrapport

ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet består av:

- Slette fronter
- Komfyr
- Kombiovn
- Platetopp
- Komfyrvakt

ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Mekanisk avtrekksvifte

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Vannledninger er visuelt kontrollert der de er tilgjengelige. Det ble ikke registrert synlige tegn til lekkasjer, skader eller andre avvik på de deler av installasjonen som var mulig å inspisere.

! TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør er visuelt kontrollert der de er tilgjengelige.

Det ble ikke registrert synlige tegn til lekkasjer, skader eller andre avvik på de delene av installasjonen som var mulig å inspisere.

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjonsanlegg, hvor aggregatet er plassert i

! TG 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Boligen har vannbåren oppvarming distribuert via radiatorer. Anlegget er plassert i vaskerom.

Synlige rørføringer, sammenkoblingspunkter og gjennomføringer ved vegg og gulv er visuelt vurdert der disse var tilgjengelige ved befaring. Det er også sett på reguleringsventiler og generell tilgjengelig tilstand på anlegget. Eventuell termisk isolasjon på synlige rør er vurdert der dette var relevant.

Skjulte og innebygde rørføringer er vurdert ut fra alder og forventet levetid, da disse ikke lar seg kontrollere uten inngrep. Det ble ved befaring ikke registrert synlige tegn til lekkasjer eller andre forhold som ga mistanke om vesentlige avvik.

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

Sikringsskapet er plassert i vaskerom og er utstyrt med automatsikringer. Det er ikke foretatt kontroll av det elektriske anlegget utover visuell vurdering.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2017 Kilde: Byggeår
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?
Ukjent
Samsvarserklæring var ikke tilgjengelig i sikringsskapet ved befaring. Dokumentasjon kan være lagret digitalt, eksempelvis i Boligmappa.no. Det anbefales at kjøper innhenter tilgjengelig dokumentasjon.
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

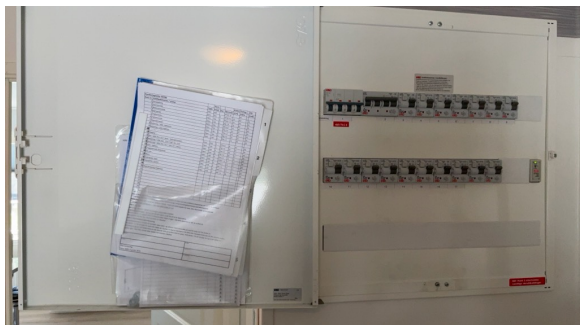
Inntak og sikringsskap

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?
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

Tilstandsrapport

Den bygningssakkyndige skal forklare konsekvens av avvik og feil som er avdekket. Den bygningssakkyndige skal ikke sette tilstandsgrad på det elektriske anlegget.



TOMTEFORHOLD

TG 1 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Den bygningssakkyndige har undersøkt om drenering og sikring mot vann og fuktighet er intakt eller skadet, eventuelt fra rom under terreng.

Det er ukjent hvilken type drenering som er lagt rundt boligen. For nærmere undersøkelse av dreneringen må dette gjøres med rørinspeksjon eller oppgraving. Ingen større feil eller mangler ble observert ved befaringen.

Forventet levetid for drenering 20 til 60 år. Grunnmurspapp ligger stedvis noe lavt.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Det er såleblokk under grunnmuren av blokker.

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Boligens terrengforhold vurderes slik at regnvann renner vekk fra bygningen. Terrengforholdet oppleves som flatt og må ses i sammenheng med punktet for drenering. Generelt flat tomt og dårlig/eldre drenering kan føre til vanninntrenging og fukt i bygningskonstruksjoner.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Offentlige utvendige vann- og avløpsledninger.

Det er ukjent for takstmannen når de utvendige vann- og avløpsledningene er etablert. Kjøper anbefales å undersøke dette nærmere.

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 befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Tilstandsrapport



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Fagkyndige har kontrollert om det foreligger avvik knyttet til helse, miljø og sikkerhet. Ved befaring ble det ikke avdekket synlige avvik basert på visuell kontroll av tilgjengelige installasjoner. Vurderingen er gjort innenfor rammene av en begrenset visuell gjennomgang, og det er ikke foretatt tekniske målinger eller inngrep i anlegget. Radon er ikke kontrollert, og kjøper anbefales å undersøke dette nærmere.

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

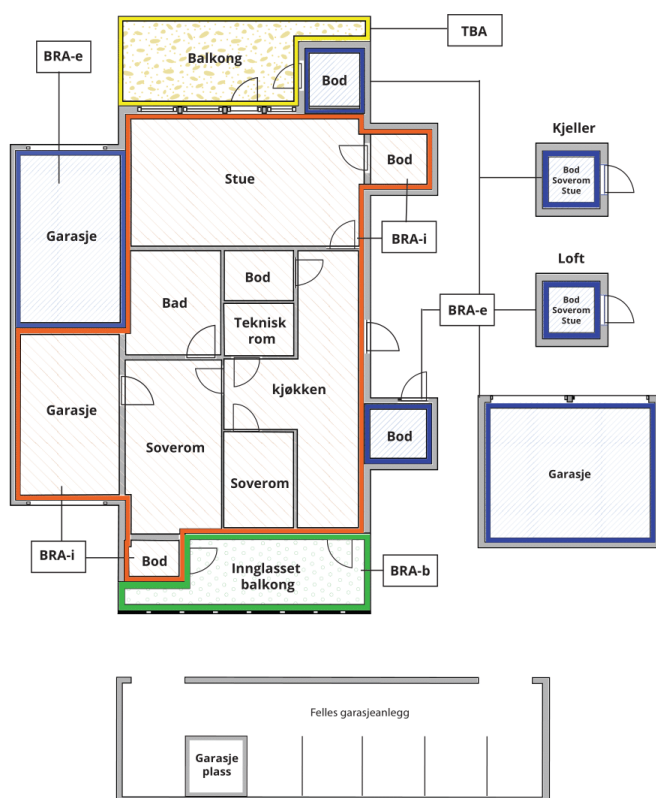
Hva er måleverdig areal?

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?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel 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 bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	165			165	203
SUM	165				203
SUM BRA	165				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, kjøkken, vaskerom, stue, gang, bod, soverom, soverom 2, bad ved entré, bad ved gangen, stue 2, soverom 3, soverom 4		

Kommentar

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

Takhøyden er målt til 2,40 meter i stue.

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.

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. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig. verandaen og boligen utforming.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Tegninger er ikke fremlagt.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja

☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.6.2026	Jan Eivind Jansen Holmgren	Takstingeniør
	Linda Schau	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3240 EIDSVOLL	92	112		0	952.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Tunlandvegen 1

Hjemmelshaver

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i et etablert boligområde.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
---------	------------	-----------

1	12.06.2026	
---	------------	--

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 undersøkelsene 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 skjønnsmessige vurderinger, og vil kunne variere med omfang, metodevalg, materialvalg, tilgjengelighet og markedspris.

Vurdering mot byggeregler

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 befaringstidspunktet
- 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 befaringstidspunktet. 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](#)