


Tilstandsrapport



 Enebolig

 Åsvegen 482, 2030 NANNESTAD

 NANNESTAD kommune

gnr. 12, bnr. 29

Sum areal alle bygg: BRA: 163 m² BRA-i: 120 m²



Befaringsdato: 21.04.2026

Rapportdato: 02.06.2026

Oppdragsnr.: 22502-3073

Referansenummer: BQ5146

Foretak: Inspektra Takst AS

Takstingeniør: Jan Eivind Jansen Holmgren



Medlem av

NITO

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befæringsdato, 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 befaringsnotiser, 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 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

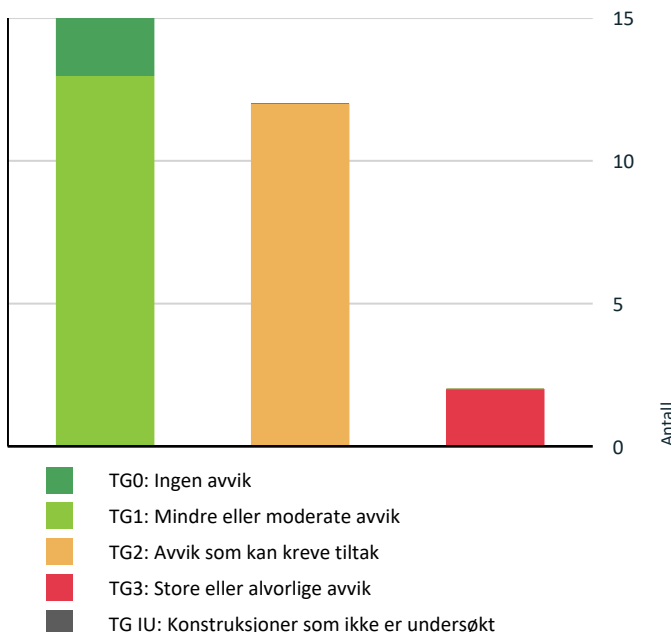
- Det foreligger ikke tegninger
Tegninger er ikke fremlagt.

Garasje

- Det foreligger ikke tegninger
Tegninger er ikke fremlagt.

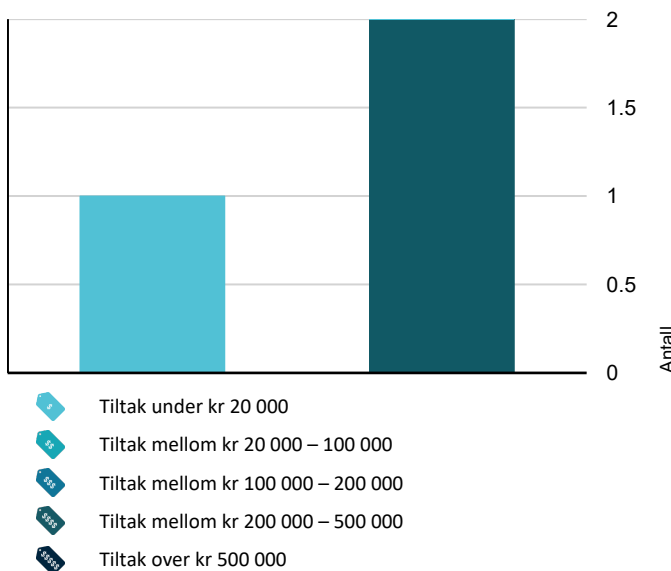
Sammendrag av boligens tilstand

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 > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Vinduene fra byggeåret/ de eldre vinduene, har passert sin forventede levetid og er modne for utskifting.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er under befaringen målt 60 mm skjevhet i andre etasje ved soverommet. Det er ikke foretatt målinger i alle rom, kun ved soverommet i andre etasje. Skjevheten er større enn normalt og vurderes derfor til TG3.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det mangler snøfangere på deler av taket, noe som medfører økt risiko for snø- og isras. Det anbefales å montere snøfangere der dette mangler for å ivareta sikkerheten.



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Kledningen går stedvis langt ned mot bakken. Kledningen på den eldre delen av bygget er værslitt og bærer preg av alder. Det er observert noe mindre råte på undersiden bak kledningen i spikerslaget, spesielt i de områdene hvor kledningen er nærmest bakken. Kledningen har enkelte områder med behov for vedlikehold.



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er observert kondensmerker på undersiden av himlingsplater i kottet.



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Det er avvik:

Ytterdørens pakning er ikke hel, og døren lukker seg ikke helt igjen. Dette medfører trekk inn i boligen.

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Det er avvik:

Overflatene er eldre og slitte, med unntak av tilbygget. Det må påregnes en del oppussing for å oppnå dagens standard.

Det registreres at gulvet i spisestuen synker ved gange. Det må påregnes skjevheter i vegger, gulv og andre overflater.

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

Det er avvik:

Trappen er vurdert ut fra alder, og det er behov for vedlikehold for å oppnå dagens standard og komfort.

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

Det er avvik:

Trappen er bratt, noe som medfører økt risiko for fall ved bruk.

Kostnadsestimat: Under 20 000

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

Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

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

Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

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

Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for dreneringen er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Hjemmelshaver opplyser om ved perioder med ekstraordinært store nedbørsmengder og/eller kraftig snøsmelting kan det samle seg overvann i et lavpunkt/søkk ved det mindre uthuset i utkanten av eiendommen mot skogsområdet. Forholdet har ikke medført skade på bolig eller øvrige bygninger, og har heller ikke vært til praktisk sjenanse. Vannet trekker naturlig bort og forsvinner etter en tid uten behov for tiltak.

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

Det er avvik:

Det er målt mindre fall enn anbefalt på 2,5 cm fra terskel til topp sluk.

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

Det er avvik:

Kjøkkenet bærer preg av alder, og det må påregnes vedlikehold eller utskifting for å oppnå dagens standard og komfort.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Kommentar

Bygningen har ukjent byggeår.

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.

Tilbygg / modernisering

Tilbygg	Det er oppført et tilbygg på 2 plan.
---------	--------------------------------------

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med takstein og er inspisert fra bakkeplan.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking 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.

Det registreres noe løse takstein og takstein som ikke er kappet ferdig. hjemmelshaver opplyser om at dette skal bli utført før overtagelse.



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 bygningsmessige sakkyndige. 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.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler snøfangere på deler av taket, noe som medfører økt risiko for snø- og isras. Det anbefales å montere snøfangere der dette mangler for å ivareta sikkerheten.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Snøfangere bør monteres på de aktuelle takflatene for å redusere risikoen for snø- og isras. Dette vil ivareta personsikkerheten og hindre skade på eiendom.



TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Malt/beiset bordkledning av tre.

Det er foretatt en visuell kontroll av ytterveggens 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.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kledningen går stedvis langt ned mot bakken.

Kledningen på den eldre delen av bygget er værslitt og bærer preg av alder.

Det er observert noe mindre råte på undersiden bak kledningen i spikerslaget, spesielt i de områdene hvor kledningen er nærmest bakken.

Kledningen har enkelte områder med behov for vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Kledningen bør beskjæres slik at det etableres tilstrekkelig avstand til bakken for å redusere risiko for fuktopptak og råteskader.

Værslitt og skadet kledning bør utbedres eller skiftes ut, og det anbefales overflatebehandling for å forlenge levetiden og beskytte mot videre forringelse.

Områder med påvist råte må utbedres for å hindre ytterligere skade på konstruksjonen.

Manglende vedlikehold kan føre til økt risiko for fuktskader, råte og redusert levetid på fasaden.

Tilstandsrapport



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Loftet er innredet som en egen etasje, og himlingene er lukket med plater og/eller panel. Dette medfører at takkonstruksjonen i stor grad er skjult, og inspeksjonen er derfor begrenset til synlige og tilgjengelige flater samt vurdering basert på eventuelle tegn på avvik.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er observert kondensmerker på undersiden av himlingsplater i kottet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør iverksettes tiltak for å utbedre årsaken til kondensmerkene, for eksempel ved å forbedre ventilasjon eller isolasjon i takkonstruksjonen.

Konsekvensen av å ikke utbedre dette kan være økt risiko for fuktskader, muggdannelse og forringelse av bygningsmaterialer.

TG 3 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduene fra byggeåret/ de eldre vinduene, har passert sin forventede levetid og er modne for utskifting.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vinduene bør skiftes ut for å sikre tilstrekkelig isolasjon og funksjon.

Dersom utskifting ikke gjennomføres, øker risikoen for varmetap, trekk, fuktskader og redusert bokomfort.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



TG 1 Vinduer - Tilbygg

Beskrivelse

Malte trevinduer med 2-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.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

TG 2 Dører

Beskrivelse

Malt hovedytterdør i entré og malt balkongdør i tre i andre etasje.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ytterdørens pakning er ikke hel, og døren lukker seg ikke helt igjen. Dette medfører trekk inn i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Pakningen på ytterdøren bør skiftes, og døren bør justeres slik at den lukker seg helt.

Dette vil hindre trekk og varmetap, samt redusere risikoen for økte oppvarmingskostnader og redusert bokomfort.



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Det er etablert balkong med utgang fra stue i andre etasje på 8 kvm.

Tilstandsrapport



INNENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Overflater er visuelt undersøkt med hensyn til normal slitasje, skader, riss/sprekker, fuktmerker, misfarging og øvrige synlige avvik. Det er også vurdert om overflatene fremstår fagmessig utført og i forventet stand ut fra alder og bruk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Overflatene er eldre og slitte, med unntak av tilbygget. Det må påregnes en del oppussing for å oppnå dagens standard.

Det registreres at gulvet i spisestuen synker ved gange. Det må påregnes skjevheter i vegger, gulv og andre overflater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjennomføres oppussing og utbedring av overflater for å oppnå ønsket standard og funksjon.

Skjevheter og synkende gulv i spisestuen bør undersøkes nærmere og eventuelt utbedres for å unngå videre setningsskader og redusert brukskomfort.

Manglende tiltak kan føre til økt slitasje, redusert bokomfort og i verste fall ytterligere skader på konstruksjonen.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er under befaringen målt 60 mm skjevhet i andre etasje ved soverommet. Det er ikke foretatt målinger i alle rom, kun ved soverommet i andre etasje. Skjevheten er større enn normalt og vurderes derfor til TG3.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge omfanget av skjevheten i hele etasjen.

Tiltak for å rette opp skjevheten bør vurderes, spesielt dersom det skal gjennomføres større oppgraderinger eller renovering.

Konsekvensen av å ikke utbedre skjevheten kan være utfordringer med møblering, redusert bokomfort og mulig forverring av konstruksjonen over tid.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

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.

Tilstandsrapport

⚠ TG 1 Kryp kjeller

Beskrivelse

Krypkjelleren er innsisert med adkomst fra luke i gangen.
Krypkjelleren ligger under trebjelkelag og stubbegulv.
Det er ikke observert fukt eller andre avvik som er unormale i henhold til byggets alder.



⚠ TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Det mangler håndløper på vegg.

Konsekvens / risiko:

Manglende håndløper gir redusert sikkerhet ved bruk av trappen og øker risikoen for fall, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt bevegelse.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales å montere håndløper på vegg for å bedre sikkerheten ved bruk av trappen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Trappen er vurdert ut fra alder, og det er behov for vedlikehold for å oppnå dagens standard og komfort.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør monteres håndløper på vegg for å øke sikkerheten og redusere risikoen for fall, spesielt for barn, eldre og personer med nedsatt bevegelse.

Vedlikehold og oppgradering av trappen bør vurderes for å oppnå bedre komfort og tilfredsstillende dagens standard.



⚠ TG 2 Innvendige trapper - Kryp kjeller

Beskrivelse

Tretrapp fra luke i gang og ned til krypkjeller.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er avvik:

Trappen er bratt, noe som medfører økt risiko for fall ved bruk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Trappen bør utbedres eller sikres for å redusere risikoen for fallskader ved bruk.

Konsekvensen av å ikke utbedre forholdet er økt fare for personskaide.

Kostnadsestimat: Under 20 000



VÅTROM

FØRSTE ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flislagte vegger med panel i himling.

Vegger og himling er visuelt kontrollert for riss, sprekker, fuger, skjøter og overganger. Det er kontrollert for bom i fliser der dette er aktuelt, samt forhold som kan indikere fuktskader. Det er også sett etter spor etter skadedyr, vurdert eventuelle vinduer og dører i våtsone, samt kontrollert ventiler der disse forekommer.

FØRSTE ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med varmekabler under.

Gulvet er visuelt kontrollert for riss, sprekker, fuger og skjøter. Det er kontrollert for bom i fliser der dette er aktuelt, samt tegn til fukt, råte, mugg eller skadedyr. Fall mot sluk er kontrollert der dette var mulig, samt terskel, eventuelle skader og høydeforskjell ved dørterskel. For gulv uten fliser er det også lyttet etter knirk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er målt mindre fall enn anbefalt på 2,5 cm fra terskel til topp sluk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres tilstrekkelig fall mot sluk for å sikre tilfredsstillende avrenning av vann.

Manglende fall kan føre til oppsamling av vann på gulvet, noe som øker risikoen for fuktskader og lekkasjer til underliggende konstruksjoner.

FØRSTE ETASJE > BAD

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk med synlig tettesjikt/membran under klemring.

Tilstandsrapport



FØRSTE ETASJE > BAD

! 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:

- Vegghengt toalett
- Opplegg for vaskemaskin
- Dusjvegger med armatur på vegg
- Skap med nedfelt servant og speil på vegg.

FØRSTE ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk er installert.

FØRSTE ETASJE > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

På grunn av bygningens konstruksjon med tømmervegger ble det ikke utført hulltaking i vegg. Fuktkontroll og undersøkelser av konstruksjonen ble derfor utført via tilgjengelig inspeksjonsluke fra badet.



KJØKKEN

FØRSTE ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Kjøkkenet er av eldre dato, med profilerte fronter og laminert benkeplate.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkkenet bærer preg av alder, og det må påregnes vedlikehold eller utskifting for å oppnå dagens standard og komfort.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør vurderes oppgradering eller utskifting av kjøkkeninnredningen for å oppnå ønsket standard og funksjonalitet.

Konsekvensen av manglende tiltak kan være redusert brukskomfort, økt vedlikeholdsbehov og risiko for skjulte skader som følge av alder.

FØRSTE ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Mekanisk avtrekksvifte

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 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.

Vurdering av avvik:

- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.



TG 2 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.

Vurdering av avvik:

- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

Tilstandsrapport

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon med ventiler i vegg og/eller mulighet for åpning av vinduer.

! TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Varmesentralen er vurdert ved visuell kontroll samt opplysninger fra eier. Boligen er utstyrt med varmepumpe.

Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsberederen kontrolleres med hensyn til alder, plassering og generell tilstand. Det undersøkes for tegn til avdrypp, lekkasjer og fuktskjolder, samt om berederen står på et forsvarlig og tilstrekkelig understøttet fundament. Videre vurderes om berederen har tilfredsstillende lekkasjesikring, eksempelvis med avrenning til sluk eller automatisk vannstoppeventil der den er plassert i tørt rom.

Plassering av varmtvannsbereder: Krypjkjeller
Størrelse på varmtvannsbereder (liter): ca. 200 liter
Tilkobling: Stikkontakt.

Årstall: 2019

Kilde: Eier



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskapet er plassert i gang/entre 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

Tilstandsrapport

inntakssikring og videre.

Ukjent

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

Ukjent

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

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?

Ukjent

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, jmfør 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

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

Berederen er koblet til med stikkontakt.

I 2014 kom det nye krav, der hvor at nye varmtvannsberedere som monteres over >1500W skal fast tilkobles. NEK400:823.55

Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

! TG 2 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for dreneringen er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Hjemmelshaver opplyser om ved perioder med ekstraordinært store nedbørsmengder og/eller kraftig snøsmelting kan det samle seg overvann i et lavpunkt/søkk ved det mindre uthuset i utkanten av eiendommen mot skogsområdet. Forholdet har ikke medført skade på bolig eller øvrige bygninger, og har heller ikke vært til praktisk sjenanse. Vannet trekker naturlig bort og forsvinner etter en tid uten behov for tiltak.

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å overvåke tilstanden jevnlig og være oppmerksom på økt risiko for fuktproblemer, da dreneringen har passert mer enn halvparten av forventet brukstid.

Dersom symptomer på funksjonssvekkelse oppstår, bør tiltak vurderes for å unngå fuktskader i underliggende konstruksjoner.

! TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Støpt mur mot grunn med ringmur. Det er ikke observert unormale avvik, kun normal slitasje og sprekkdannelser i henhold til alder.

! 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.

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

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

Tilstandsrapport

Radon er ikke kontrollert, og kjøper må undersøke dette nærmere.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Bygningen har ukjent byggeår.

Standard

Garasjen er ikke særskilt tilstandsvurdert i denne rapporten utover en enkel visuell registrering. Bygningsmessig standard, konstruksjonsoppbygning, teknisk tilstand og eventuelle skjulte feil eller mangler er derfor ikke nærmere vurdert. Dersom garasjens tilstand er av vesentlig betydning for kjøper, anbefales egen nærmere undersøkelse og tilstandsvurdering.

Vedlikehold

Garasjen 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.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

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

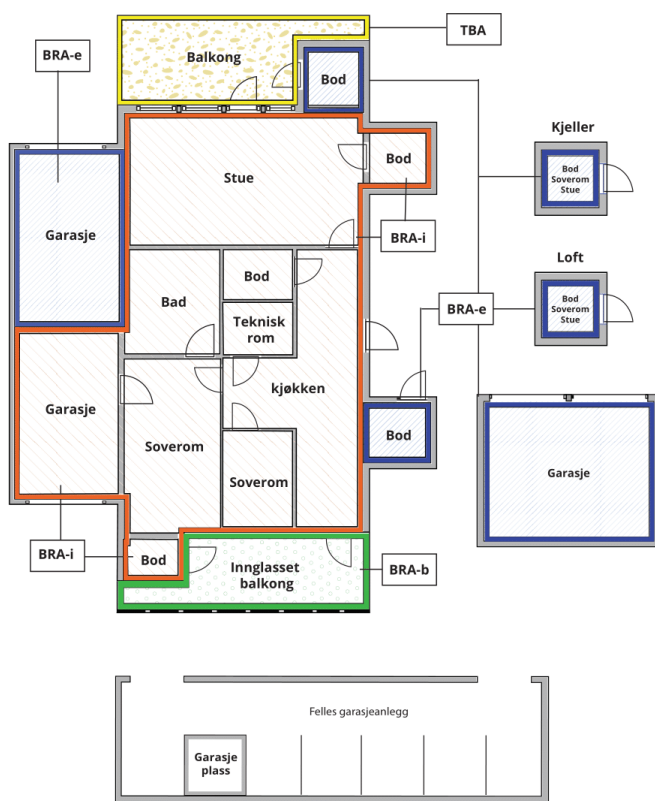
Hva er måleverdig areal?

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 garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Gulvareal (GUA)

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

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

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

Areal 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 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 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	65	11		76	
Andre etasje	55			55	8
SUM	120	11			8
SUM BRA	131				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Første etasje	Entré, bod, bad, gang, stue, spisestue, kjøkken	Frittstående brakke	
Andre etasje	Gang, stue, soverom, soverom 2, soverom 3		

Kommentar

Vognskjul/Garasje og utedo: 32 m²
Brakke: 11 m²

Vedsjul: 11 m² – medtas ikke i BRA, da bygningen faller utenfor arealstandarden for BRA.

Drivhus: 6 m² – medtas ikke i BRA grunnet lav takhøyde.

Hønsehus/bod: 6 m² – medtas ikke i BRA grunnet lav takhøyde.

Areal for vognskjul/utedo er målt til 32 m², og brakke er målt til 11 m².

Vedsjul på 11 m², drivhus på 6 m² og hønsehus/bod på 6 m² medtas ikke i BRA som følge av lav takhøyde.

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.

Det var en del inventar og lagrede gjenstander i boligen og øvrige bygninger på eiendommen som vanskeliggjorde oppmålingen. Enkelte arealer hadde begrenset tilgjengelighet, og det kan derfor forekomme avvik i oppgitte arealer. Det anbefales å foreta ny kontrollmåling når inventar og lagrede gjenstander er fjernet for å oppnå mer nøyaktig oppmåling.

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

Kommentar: Hjemmelshaver opplyser om:

Utførte arbeider

2017

* Installasjon av luft-til-luft varmepumpe (faglært utført).

2018

* Oppføring av nytt bad i tilbygg, bygget fra grunnen av av fagfolk fra 3P – Profesjonell Prosjekt Partner.

* Nytt tak på hele huset inkludert nytt tilbygg, utført av 3P – Profesjonell Prosjekt Partner.

* Oppføring av nytt tilbygg med:

- * bod
- * bad
- * gang
- * loftstue

Utført av 3P – Profesjonell Prosjekt Partner med kommunal godkjenning.

* Oppgradering av sikringsskap til automatsikringer samt komplett elektrisk arbeid i tilbygget, utført av Proff Elektriker avd. Follo AS.

* Enkelt avløpsopplegg under kjøkkenvask utført ufaglært av selgers far.

2020

* Montering av utvendig stikkontakt til varmepumpe, utført av Lys og Varme AS.

2022

* Elektrisk opplegg til loftstue:

- * skjult elektrisk anlegg
- * stikkontakter
- * lysbrytere
- * to utelamper

Utført av Lys og Varme AS.

2025

* Skraping og maling av yttervegg på gammel del av huset.

* Kitting og maling av alle vinduskarmer på samme del av huset.

Utført ufaglært.

Opplyste utbedringer før overtakelse

* Termostat til varmekabler på bad skal utbedres før salg/overtakelse.

* Flere knekte takstein skal skiftes før overtakelse.

Garasje

Bruksareal BRA m²

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Vognsjul/garasje		32		32	
SUM		32			
SUM BRA	32				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Vognsjul/garasje		Vognsjul/garasje	

Kommentar

Vognskjul/Garasje og utedo: 32 m²
Brakke: 11 m²

Vedsjul: 11 m² – medtas ikke i BRA, da bygningen faller utenfor arealstandarden for BRA.
Drivhus: 6 m² – medtas ikke i BRA grunnet lav takhøyde.
Hønsehus/bod: 6 m² – medtas ikke i BRA grunnet lav takhøyde.

Areal for vognskjul/utedo er målt til 32 m², og brakke er målt til 11 m².
Vedsjul på 11 m², drivhus på 6 m² og hønsehus/bod på 6 m² medtas ikke i BRA som følge av lav takhøyde.

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.

Det var en del inventar og lagrede gjenstander i boligen og øvrige bygninger på eiendommen som vanskeliggjorde oppmålingen. Enkelte arealer hadde begrenset tilgjengelighet, og det kan derfor forekomme avvik i oppgitte arealer. Det anbefales å foreta ny kontrollmåling når inventar og lagrede gjenstander er fjernet for å oppnå mer nøyaktig oppmåling.

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
21.4.2026	Jan Eivind Jansen Holmgren	Takstingeniør
	Marthe Lerberg	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3238 NANNESTAD	12	29		0	2410 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Åsvegen 482

Hjemmelshaver

Lerberg Marthe

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har en landlig beliggenhet i rolige omgivelser

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæringsskjema er gjennomgått av undertegnede takstmann.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.05.2026	
2	02.06.2026	

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 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 brann tekniske forhold omtales i den utstrekning forskriften og standarden krever det, men dette er ikke en full el-kontroll eller en detaljert brann teknisk prosjekteringsvurdering. Ved behov kan det anbefales videre undersøkelser utført av kvalifisert fagperson. Standard Norge opplyser at elektrisk anlegg og brann tekniske 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](#)