

Tilstandsrapport



Enebolig



Råholtvegen 85B , 2070 RÅHOLT



EIDSVOLL kommune



gnr. 95, bnr. 292

Sum areal alle bygg: BRA: 249 m² BRA-i: 190 m²



Taksthuset 1

Befaringsdato: 15.01.2026

Rapportdato: 24.01.2026

Oppdragsnr.: 21739-1888

Referansenummer: RB1351

Autorisert foretak: TAKSTHUSET 1 AS

Sertifisert Takstingeniør: Eirik Kalheim

Vår ref: Eirik Kalheim



TH1 | **Taksthuset 1**
DIN TRYGGHET

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.



Rapportansvarlig

Eirik Kalheim

Uavhengig Takstingeniør

ek@th1.no

988 55 334

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

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
- 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 ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig med 1 plan over kjeller fra 1965. Påbygget i 2004/2005. Boligen har en normal standard sett ut ifra byggeår, men det må påregnes oppgradering og vedlikehold.

Generelt oppført i betong- og trekonstruksjoner med den byggemåten som var vanlig ved oppføringstidspunktet. Merk at dagens krav til isolering og tetthet mv. er vesentlig strengere enn krav ved oppføringstidspunkt. Boligen er tidvis modernisert og vedlikeholdt, men det må påregnes vedlikehold og det må påregnes noe modernisering.

Det gjøres oppmerksom på at oppbygning av yttervegger med tanke på type/mengde isolasjon etc. ikke kan sies med sikkerhet. Takstmann har ikke utført statiske beregninger av konstruksjon. Tilstands vurderingen er beskrevet i kontrollpunktene. Det oppfordres at interessenter bruker tid og setter seg inn i rapporten for å få størst mulig innsikt i boligens tilstand. Det gjøres oppmerksom på at et rom eller en bygningsdel kan fungere godt selv om den får TG 2. Det gjøres oppmerksom på at et rom eller en bygningsdel kan fungere selv om den får TG 3.

Enebolig - Byggeår: 1965

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besikket fra bakkenivå. Renner, nedløp og beslag av sort lakkert metall. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon og W-takstoler på påbygg. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Bygningen har trevinduer med koblet glass. Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Terrasser bygget med impregnerte materialer.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett og laminat. Veggene har tapet og trepanel. Innvendige tak har malte plater og trepanel. Etasjeskiller er av trebjelkelag og betong. Boligen har elementpipe. Boligen har mursteinspipe. Gulvet har laminat og er av betong. Veggene har panel og betong/mur. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i stuen i ny del. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0-6. Boligen har tretrapp. Boligen har lakkert tretrapp. Innvendige slette og profilerte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad - 1. etasje
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Veggene har fliser. Taket har panel. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 8mm.

Det er plastsluk og membran med ukjent utførelse. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne. Det er elektrisk styrt vifte. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Spisestue. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0-6.

Bad - Kjeller

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner av mur.

Vaskerom - Kjeller

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner av mur.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, micro og stekeovn. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med belegg på gulv og malte plater på vegger. Innvendig tak har panel. Det er utstyrt med toalett og servantinnredning.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber og plast. Det er avløpsrør av plast og støpejern. Boligen har naturlig ventilasjon. Det er installert varmepumpe. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Elektrisk skjult anlegg med automatsikringer.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av løsmasser. Dreneringen er fra 1965. På den nye delen er den fra 2004. Grunnmur bestående av støpt betong og/eller lettklinkerblokker. Den eldste delen er fra byggeår (1965), mens tilbygg er fra 2004. Terrenget boligen er etblart i er nokså flatt.

Terrenget var snødekket på befaringsdagen, og forholdene kunne derfor ikke vurderes forsvarlig. Dette innebærer at det ikke foreligger tilstrekkelig informasjon til å vurdere om terrengfall er tilfredsstillende i henhold til NS3600. Utvendige avløpsrør er av støpejern og er fra 1965. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av jernrør og er fra 1965. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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

[Gå til side](#)

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet er avvik som utgjør en direkte risiko for personskade, brann eller miljøskader. Slike forhold skal identifiseres og beskrives med årsak,

Beskrivelse av eiendommen

konsekvens og nødvendige tiltak.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

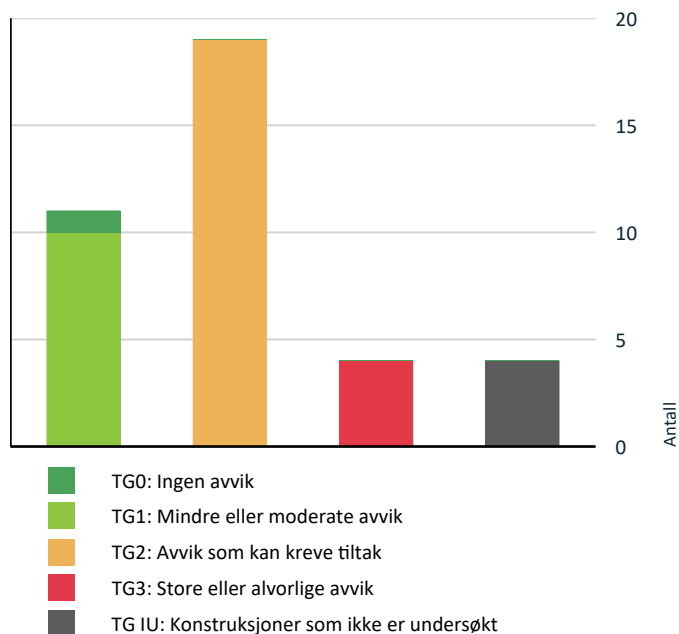
Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Det foreligger tegninger, og det ser ut til at det kun er mindre endringer i planløsningen.

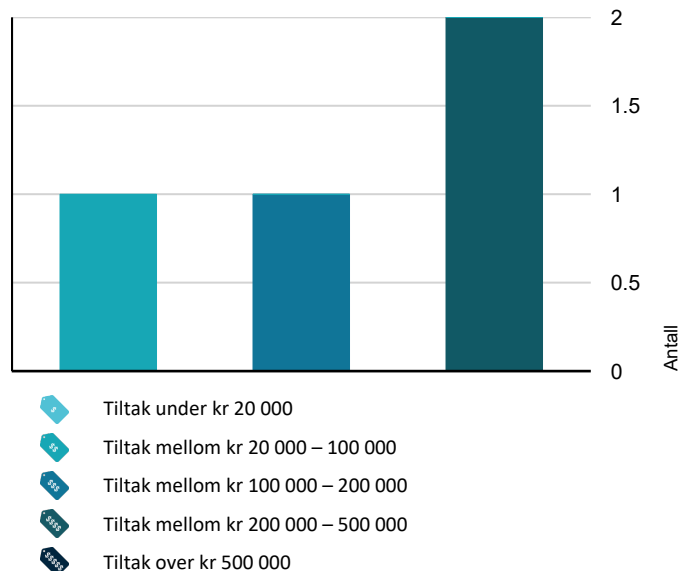
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Vinduer - Koblet glass [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted - Byggeår [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper - Opprinnelig del [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

!	Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
!	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
!	Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
!	Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
!	Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
!	Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
!	Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget. [Gå til side](#)
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

1965

Kommentar

Eiendomsverdi.no

Anvendelse

Bolig

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

- Taktekking er snødekt , alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når taket er snøfritt.

Nedløp og beslag

Renner, nedløp og beslag av sort lakkert metall.

Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon og W-takstoler på påbygg.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Loftet er vurdert til tilstandsgrad 2 grunnet en konstruksjonsmessig risikofaktor og høy alder. Det bemerkes imidlertid at det ikke ble observert synlige avvik ved befaring.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens av avviket:

Aldersslitasje kan medføre redusert styrke i trekonstruksjoner, økt risiko for fuktskader og deformasjoner dersom vedlikehold ikke følges opp.

Tiltak som bør iverksettes:

Det anbefales regelmessig tilstandskontroll for å avdekke eventuelle skader eller svekkelser. Utbedring skal vurderes dersom tegn til råte, lekkasje eller deformasjon oppstår.

Vinduer

Tilstandsrapport

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG 2 er valgt på grunn av at elementer/materialer har en viss levetid og at halvparten av forventet brukstid er gått. Høy alder på glassene med potensiell risiko for punktering og redusert isoleringsevne.

Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Elder vinduer som er over 20 år vil ha nedsatt isolasjonsevne og vil kunne gi varmetap, dårlig inneklima og høyere strømrregning. Det anbefales å gjøre en faglig vurdering, om vinduer bør vurderes byttet for bedre isolasjon, komfort og energieffektivitet.

Konsekvens:

Redusert energieffektivitet, risiko for kondens og varmetap. Punkterte glass kan føre til dugg mellom rutene og svekket utsyn.

Tiltak:

Vurder utskifting av eldre isolerglass, spesielt ved tegn til punktering eller dårlig isolasjon.

Følg med på eventuelle tegn til punktering (dugg mellom glasslag, misfarging).

TG 3 Vinduer - Koblet glass

Bygningen har trevinduer med koblet glass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduer med koblet glass fra 1965 har nådd sin forventede levetid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens av avviket

Redusert isolasjonsevne, økt varmetap og risiko for trekk. Det er også økt sannsynlighet for råte i karm/ramme og svekket tetthet mot fukt og luft.

4. Tiltak som bør iverksettes

Utskifting av vinduene bør påregnes for å oppnå tilfredsstillende funksjon, energieffektivitet og fuktsikring.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Årstall: 2005

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG 2 er valgt på grunn av at elementer/materialer har en viss levetid og at halvparten av forventet brukstid er gått. Generelt vil eldre vinduer miste isolasjonsevne og det kan oppleves trekk.

Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Ingen umiddelbare kostnader, men det bør påregnes utskiftninger på sikt.

Eldre dører som er over 20 år vil ha nedsatt isolasjonsevne og vil kunne gi varmetap, dårlig inneklima og høyere strømmregning. Det anbefales å gjøre en faglig vurdering, om dør eller glass bør vurderes byttet for bedre isolasjon, komfort og energieffektivitet. For å lukke avviket må dører skiftes. Det bemerkes at det ikke er umiddelbare behov for dette.

Konsekvens:

Redusert energieffektivitet, risiko for kondens og varmetap. Punkterte glass kan føre til dugg mellom rutene og svekket utsyn.

Tiltak:

Vurder utskifting av terrassedør med moderne isolerglass for bedre energiytelse og komfort.

Kontrollér ytterdørens tetthet og funksjon, spesielt ved høy alder eller tegn til slitasje.

Følg med på tegn til punktering i glass (dugg mellom lag, misfarging).

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasser bygget med impregnerte materialer.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett og laminat. Veggene har tapet og trepanel. Innvendige tak har malte plater og trepanel.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag og betong.

TG 2 Pipe og ildsted - Byggeår

Boligen har mursteinspipe.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Alder på pipe

Konsekvens:

Økt risiko for skader som sprekker, lekkasjer og redusert brannsikkerhet over tid. Dersom vedlikehold ikke utføres, kan levetiden forkortes og kostbare utbedringer bli nødvendige.

Tiltak:

Utfør visuell kontroll og vurder tilstand på overflate og innvendig røykløp. Ved behov bør pipen rehabiliteres eller utbedres med godkjente metoder (f.eks. innvendig foring).

TG 1 Pipe og ildsted - 2004

Boligen har elementpipe.

Årstall: 2004

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet har laminat og er av betong. Veggene har panel og betong/mur. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i stuen i ny del. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0-6.

Rom under terreng i ny del fremstår uten avvik, dokumentert med hulltaking/fuktmåling.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert forhøyede fuktverdier i de åpne veggene og gulvene. Dette gjelder den eldste delen av boligen. I tilbygget er det derimot ikke målt forhøyede fuktverdier.

Konsekvens/tiltak

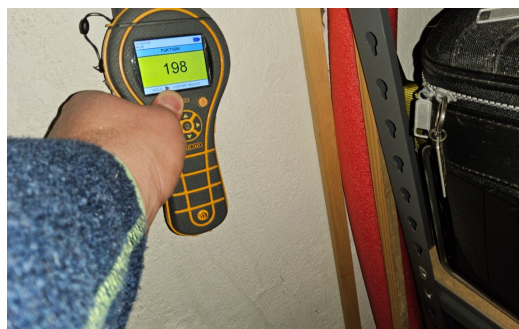
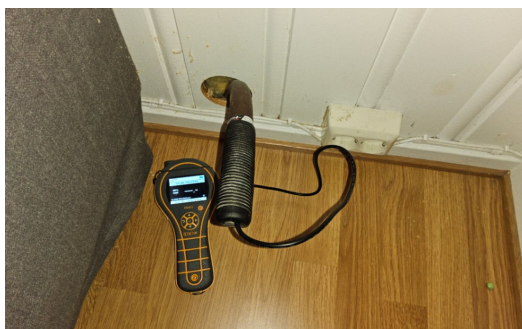
- Tiltak:

Konsekvens av avviket:

Høye fuktverdier kan føre til råte, muggvekst og nedbrytning av materialer. Det kan også medføre svekket konstruksjon og dårlig inneklime. Risikoen for omfattende reparasjoner og kostnader er betydelig.

Tiltak som bør iverksettes:

Det må gjennomføres en grundig undersøkelse for å avdekke årsaken til fuktinntrengningen. Skadet materiale må fjernes, og konstruksjonen må tørkes og utbedres. Tiltakene skal sikre at fuktnivået kommer innenfor akseptable verdier og at tettesjikt og drenering fungerer som forutsatt.



TG 1 Innvendige trapper - påbyg

Boligen har lakkert tretrapp.

Årstall: 2004

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

TG 2 Innvendige trapper - Opprinnelig del

Boligen har tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens av avviket:

Bratt trapp gir redusert sikkerhet og økt risiko for personskader, spesielt for barn, eldre og personer med nedsatt mobilitet.

Tiltak som bør iverksettes:

Ingen umiddelbare tiltak er påkrevd, men forholdet bør vurderes ved fremtidig ombygging eller oppgradering for å oppnå bedre sikkerhet og komfort.

TG 1 Innvendige dører

Tilstandsrapport

Innvendige slette og profilerte dører.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har panel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er fuktslitasje i vindu på badet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Beskrivelse av avviket:

Det er registrert fuktslitasje på vinduet. Dette indikerer at overflatebehandlingen er svekket, og at fukt har påvirket karm eller ramme.

Konsekvens av avviket:

Fuktslitasje kan medføre råteutvikling, deformasjon og redusert levetid for vinduet. Det kan også gi dårlig tetthet og økt risiko for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 8mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er avvik:

Det er registrert riss og sprekker i flisfuger, enkelte fliser har bom (hulrom under), og det er påvist muggdannelse på elastiske fuger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Andre tiltak:

Konsekvens av avviket:

Riss og bom kan medføre at vann trenger inn bak fliser, noe som øker risikoen for fuktskader i underliggende konstruksjoner. Mugg på elastiske fuger tyder på fuktbelastning og gir hygieniske utfordringer. Over tid kan dette føre til skader på membran og konstruksjon, samt behov for omfattende utbedring.

Tiltak som bør iverksettes:

Skadet fugemasse og elastiske fuger bør fjernes og erstattes med nye, korrekt utførte fuger.

Fliser med bom bør vurderes fjernet og erstattet, og underliggende membran må kontrolleres for skade.

Det bør gjennomføres en fuktkontroll for å avdekke eventuell skade bak flislaget.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og membran med ukjent utførelse.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens av avviket:

Redusert restlevetid øker risikoen for fremtidig svikt i tettesjikt og sluk, noe som kan medføre lekkasjer og fuktskader i konstruksjoner dersom membranen eller sluket mister sin funksjon.

Tiltak som bør iverksettes:

Ingen umiddelbare tiltak er nødvendig nå, men det bør planlegges for utskifting ved oppgradering av våtrommet eller når levetiden er oppbrukt.

1. ETASJE > BAD

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget sisterner var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.
- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

1. ETASJE > BAD

! TG 2 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens av avviket:

Manglende tilluft kan føre til redusert ventilasjonseffekt, økt fuktbelastning og risiko for kondens og muggdannelse. Over tid kan dette gi skader på overflater og konstruksjoner.

Tiltak som bør iverksettes:

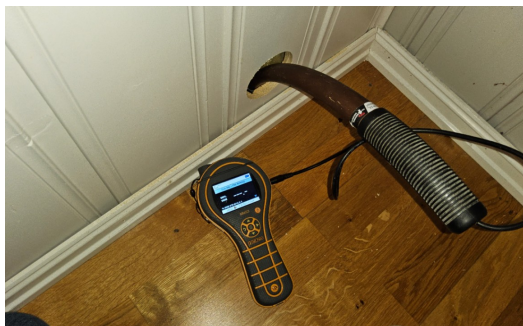
Det bør etableres tilluftsløsning, for eksempel ved å montere ventil i dør eller vegg, eller ved å tilpasse dørblad med spalte mot gulv, slik at ventilasjonskrav oppfylles.

1. ETASJE > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Spisestue. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0-6.

Tilstandsrapport



KJELLER > BAD

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

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

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

KJELLER > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner av mur.

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

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

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

KJELLER > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner av mur.

Tilstandsrapport

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, micro og stekeovn.

Årstall: 2010

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkkenet har nådd en alder som tilsier at oppgradering bør vurderes på sikt. Til tross for dette er det ikke registrert funksjonelle avvik ved innredning eller installasjoner. Kjøkkenet fungerer etter hensikten, men materialvalg og teknisk standard er ikke i tråd med dagens forventninger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens av avviket:

Avviket medfører redusert brukervennlighet og lavere funksjonalitet sammenlignet med dagens krav. Det påvirker ikke konstruksjonssikkerhet.

Tiltak som bør iverksettes:

Oppgradering eller utskifting av kjøkkeninnredningen anbefales for å oppnå normal funksjonalitet og standard. Men det er ikke umiddelbare behov for dette, og det vurderes til at innredningen har en funksjon, selv med avviket.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2010

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med belegg på gulv og malte plater på vegger. Innvendig tak har panel. Det er utstyrt med toalett og servantinnredning.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens av avviket:

Manglende mekanisk avtrekk gir redusert luftutskifting, noe som kan føre til dårlig luftfjerning og høyere fuktbelastning over tid. Dette kan påvirke innneklima og gi økt risiko for mugg og kondens.

Tiltak som bør iverksettes:

Det bør etableres mekanisk avtrekk i henhold til gjeldende krav, for eksempel ved montering av vifte til kanal eller veggventil med viftefunksjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber og plast.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens av avviket:

Økt risiko for korrosjon, slitasje eller materialtretthet som kan medføre lekkasjer og vannskader. Skader kan oppstå plutselig og gi store konsekvenser for bygningen.

Tiltak som bør iverksettes:

Det anbefales å planlegge utskifting av vannledninger på sikt for å redusere risiko for lekkasjer. Tiltaket bør utføres av fagperson og i henhold til gjeldende forskrifter.

ⓘ TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast og støpejern.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens av avviket:

Aldersrelatert slitasje kan medføre lekkasjer, tilstopping eller brudd over tid. Skader på avløpsledninger kan gi vannskader og kostbare reparasjoner dersom de ikke oppdages tidlig.

Tiltak som bør iverksettes:

Det anbefales å gjennomføre tilstandskontroll av avløpsledninger, for eksempel ved kamerainspeksjon, for å avdekke eventuell skade eller svekkelse. Utskifting bør vurderes dersom det oppdages tegn til lekkasje eller skade.

ⓘ TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

ⓘ TG 2 Varmesentral

Det er installert varmepumpe.

Årstall: 2006

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid for varmepumpen er oppbrukt. For varmepumper er typisk forventet brukstid ca. 12–15 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens av avviket:

Økt risiko for driftsstans og behov for reparasjon eller utskifting. Effektiviteten kan være redusert, noe som gir høyere energiforbruk og lavere ytelse.

Tiltak som bør iverksettes:

Det anbefales å planlegge utskifting av varmepumpen på sikt for å sikre stabil drift og energieffektivitet. Tiltaket bør utføres av fagperson i henhold til gjeldende forskrifter.

ⓘ TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det er ikke påvist tilfredsstillende elektrisk tilkobling av varmtvannstanken i henhold til gjeldende forskrifter (NEK 400). Dette er et sikkerhetsavvik. I tillegg er varmtvannstanken over 20 år gammel, hvilket overstiger mer enn forventet brukstid (typisk 15–20 år).

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Konsekvens av avviket:

Mangelfull el-tilkobling kan medføre fare for elektrisk støt eller brann.

Alderen på berederen gir økt risiko for lekkasje og driftsstans, noe som kan føre til vannskader og behov for akutt utskifting.

Tiltak som bør iverksettes:

Elektrisk tilkobling må utbedres av autorisert elektriker i henhold til gjeldende forskrift.

Det anbefales å skifte varmtvannstanken da forventet brukstid er overskredet.

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.

Elektrisk skjult anlegg med automatsikringer.

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.

0 Ukjent.

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

Ukjent Alle arbeider som eier er kjent med er gjort av faglært.

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Det foreligger samsvarserklæring på elbillader.

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

Tilstandsrapport

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 Ved manglende dokumentasjon på elektriske arbeider utført etter 1999, og fravær av tilsynsrapport nyere enn fem år, anbefales det – i tråd med retningslinjer fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB) – å gjennomføre en utvidet kontroll av det elektriske anlegget. DSB stiller krav til dokumentasjon og sikkerhetsvurdering av elektriske installasjoner, spesielt for arbeider utført etter innføringen av forskrift om elektriske lavspenningsanlegg (FEU) i 1999.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av løsmasser.

TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 1965. På den nye delen er den fra 2004.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Drenering fra 1965 har langt overskredet forventet brukstid (typisk 30–50 år). Dette gir høy risiko for redusert funksjon og vanninntrenging mot grunnmur. Drenering fra 2004 nærmer seg halvparten av forventet brukstid, men anses fortsatt som funksjonell dersom ingen fysiske skader oppstår.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens av avviket:

Eldre drenering kan medføre fuktinntrenging i kjellervegger, økt risiko for mugg, råte og skader på konstruksjon. Dette kan gi behov for omfattende utbedring dersom lekkasjer oppstår.

Tiltak som bør iverksettes:

Det anbefales å skifte drenering på den eldste delen av boligen. Tiltaket skal utføres i henhold til gjeldende forskrifter og med korrekt oppbygging av dreneringssystem

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur bestående av støpt betong og/eller lettklinkerblokker. Den eldste delen er fra byggeår (1965), mens tilbygg er fra 2004.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Grunnmuren på den eldste delen har høy alder, og mer enn halvparten av forventet levetid er passert. For betongkonstruksjoner er forventet levetid normalt 50–100 år, men tilstandsgrad vurderes etter NS3600 når mer enn 50 % av levetiden er passert. Den nye delen fra 2004 er innenfor normal levetid og vurderes som funksjonell.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens av avviket:

Høy alder gir økt risiko for svekkelser som følge av slitasje, setninger eller fuktpåvirkning over tid. Dette kan medføre behov for reparasjoner eller utbedringer dersom skader oppstår.

Tiltak som bør iverksettes:

Ingen umiddelbare tiltak er påkrevd dersom det ikke er synlige skader, men det bør følges opp med jevnlig kontroll for å avdekke eventuelle tegn til svekkelser.

TG IU Terrengforhold

Terrenget boligen er etblart i er nokså flatt.

Terrenget var snødekket på befaringsdagen, og forholdene kunne derfor ikke vurderes forsvarlig. Dette innebærer at det ikke foreligger tilstrekkelig informasjon til å vurdere om terrengfall er tilfredsstillende i henhold til NS3600.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av støpejern og er fra 1965. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av jernrør og er fra 1965. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

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

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.

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet er avvik som utgjør en direkte risiko for personskaade, brann eller miljøskader. Slike forhold skal identifiseres og beskrives med årsak, konsekvens og nødvendige tiltak.

Vurdering av avvik:

- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

Konsekvens/tiltak

- Innhent en kvalifisert elektrofaglig person for å kontrollere det elektriske anlegget.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Innhent dokumentasjon for radonsperre, om mulig

Tilstandsrapport

Konsekvens av avviket:

Manglende kontroll av elektrisk anlegg kan innebære risiko for feil, varmgang eller brann.

Manglende radonsperre og målinger gir usikkerhet om radonnivået i boligen, noe som kan medføre helserisiko dersom nivåene er høye.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

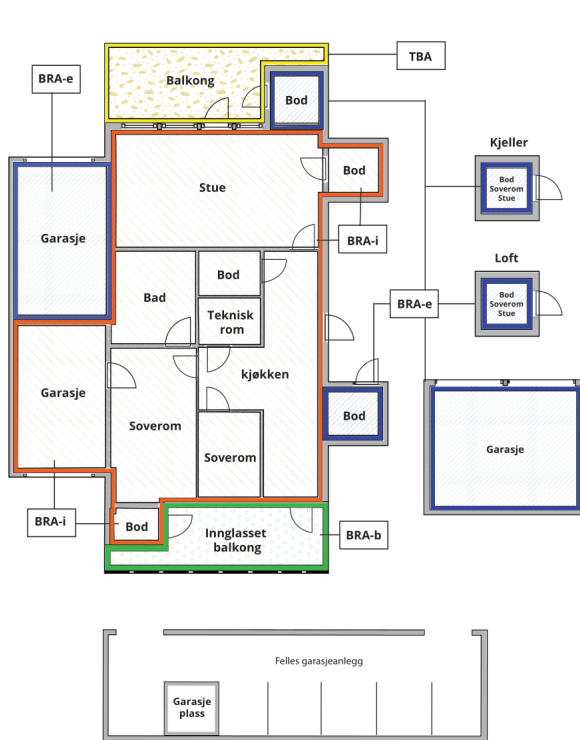
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	100			100	48
Kjeller	90			90	
SUM	190				48
SUM BRA	190				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Kjøkken, gang, vindfang, toalettrom, spisestue, soverom 1, soverom 2, bad, stue, soverom 3		
Kjeller	Stue, soverom, gang, bod 1, bod 2, bad, vaskerom, bod 3		

Kommentar

Terrasse 1 er 15m².
Hovedterrasse er målt til 33m².
Pergola er målt til 14m².

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: Det foreligger tegninger, og det ser ut til at det kun er mindre endringer i planløsningen.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er montert elbil lader i 2022.

Uthus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		15		15	
SUM		15			
SUM BRA	15				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Bod	

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		44		44	

SUM		44
SUM BRA	44	

Romfordeling

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

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	175	15
Uthus	0	15
Garasje	0	44

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.1.2026	Eirik Kalheim	Takstingenør
	Katrine Simble Berglund	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3240 EIDSVOLL	95	292		0	790.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Råholtvegen 85B

Hjemmelshaver

Berglund Katrine Simble, Berglund Stian Simble

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Råholtvegen 85B ligger i et etablert boligområde på Råholt, i Eidsvoll kommune. Adressen fremkommer på karttjenester som et sted med nærhet til lokale veiforbindelser og infrastruktur. Området har tilgang til servicetilbud og kollektivtransport i Råholt sentrum, som ligger innen kort kjøreavstand. Boligen ligger i et område med blandet bebyggelse, typisk for Råholt. Beliggenheten gir en praktisk hverdag med tilgang til nødvendige fasiliteter i nærmiljøet

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat grusvei med veirett/bruksrett.

Tilknytning vann

Offentlig vannledning med private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig avløp med private stikkledninger.

Regulering

Se kommunens planer i området.

Om tomten

Tomt er opparbeidet med plen, vei og parkeringsareal

Tinglyste/andre forhold

Tinglyste forhold er ikke blitt gjennomgått av takstmann ved utarbeidelsen av denne rapporten.

Det er ikke opplyst om noe spesielle forhold utover det som fremkommer i denne rapporten. Rapporten omfatter ikke beskrivelse av hele borettslaget, felles areal og felles vedlikehold etc. Kun innvendig i den aktuelle seksjon som blir beskrevet på tilstand.

Opplysninger gitt av eier

1. Bad og våtrom

Bad i kjeller (gammel del) ble i 2012 bygget/oppgradert av tidligere eier som ufaglært arbeid.
Arbeidet omfatter:

Depron-plater på eksisterende gulv
Avrettingsmasse (Adda)
Ebeco varmekabelmatte 220V + termostat
Smøremembran (Adda)
Flislegging

Eier opplyser at det ikke foreligger dokumentasjon på utførelsen.
Tettsjikt/membran/sluk ikke kjent oppgradert.
Nåværende eier har ikke opplevd problemer siden overtakelse i 2015.

2. Terrasse, tilbygg og uteområder

2012 (ufaglært arbeid): Terrasse ved inngangsparti oppført med 2/8 bæring på ringmur, C/C 40 cm, terrassebord 28×120 mm.
2013 (ufaglært arbeid): Overbygg på hovedterrasse, med lask og bæring i treverk, samt sotet plasttak.

3. Skadedyr

Sukkermaur sporadisk observert i kjeller.
Tiltak utført i 2018 (ufaglært): åtebokser, fjerning av prydbusker som antas å være kilde, sprøyting med maurmiddel.

4. Vann og avløp

2025 (faglært arbeid): Omlegging av avløp i forbindelse med oppføring av ny bolig på nabotomten (85A). Felles kum/stakekum etablert og tilkoblet kommunalt nett. Arbeid utført av JOS Bygg v/ underentreprenør.

5. Elektrisk anlegg

Feil tidligere: Jordingsfeil og defekt jordfeilbryter oppdaget av Elsikkerhet Norge AS (2014).
Utbedret 2014 (faglært): Dal Elektriske AS rettet jordingsfeil og byttet jordfeilbryter.
2014 (faglært): Samme firma utførte elektrotekniske utbedringer.
2022 (faglært): Mr. Elektro installerte elbillader i garasje, med ny 32A kurs.
2025 (faglært): Bravida la opp midlertidig 32A kurs til byggeplass (skal fjernes før overtagelse).

6. Kommunale forhold / pålegg

Eidsvoll kommune har varslet pliktig installasjon av digital vannmåler i 2026. Installasjon ikke utført per i dag.

7. Ombygginger og godkjenninger

Boligen ble totalrenovert og påbygget ca. 50 % i 2005.
Utbyggingen er godkjent av kommunen.

Kjeller/loft ble også innredet i 2005. Kommunal godkjenning ikke kjent.

8. Vei / adkomst

Eiendommen har adkomst via privat grusvei med veirett/bruksrett.
Felles avtale om snømåking; kostnader fordeles mellom brukerne.
Mulighet for privat avtale for egen eiendom.

Oppvarming av boligen

Boligen varmes opp med varmepumpe.
Det er vedovn i kjeller(ny del) og i stuen 1. etasje.

Byggemåte

Bygningen er etablert med grunnmur av leca og betong.
Veggkonstruksjon med bindingsverk av tre utvendig kledd med trekledning.
Taket er et saltak tekket med takstein.
Etasjeskiller av tre og betong.
Vinduer med 2-lags glass, og stedvis koblet glass i kjeller.

Bygninger på eiendommen

Uthus



Anvendelse

Bod/lagring

Byggeår

2006

Standard

Vedlikehold

Kommentar

Eiendomsverdi.no

Garasje



Anvendelse

Byggeår

2002

Standard

Vedlikehold

Kommentar

Beskrivelse

Bygningen er generelt bygget med trekonstruksjoner, i samsvar med den byggemetoden som var vanlig på oppføringstidspunktet.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	15.01.2026		Gjennomgått	1	Nei
Kommunalinformasjon	15.01.2026		Gjennomgått	1	Nei
Egenerklæringsskjema	15.01.2026		Gjennomgått	1	Nei
Eier	15.01.2026		Gjennomgått	1	Nei
Eiendomsverdi.no	15.01.2026		Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.01.2026	
2	28.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.