

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Prost Krag's veg 3 , 2080 EIDSVOLL

 EIDSVOLL kommune

 gnr. 16, bnr. 29

Sum areal alle bygg: BRA: 327 m² BRA-i: 283 m²



Befaringsdato: 13.04.2026

Rapportdato: 17.04.2026

Oppdragsnr.: 19989-1782

Eiendomsverdi/PropCloud ref nr: NP3992

Autorisert foretak: Agenda Taksering AS

Sertifisert Takstingeniør: Einar Sjørevik



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.

Agenda Taksering AS

Agenda Taksering AS har spesialisert seg innen taksering av fast eiendom i Oslo og Romerike. Vi er medlem av Norsk Takst og er godkjent Mesterbedrift. Vi er godkjent og sertifisert for tilstandsrapport av boliger og fritidsboliger, verditaksering av næringsseiendommer, boliger og tomter. Videre har vi godkjenning for byggelånskontroll, reklamasjonstaksering i forbindelse med eierskifte, samt skadetaksering.



Rapportansvarlig

Einar Sørøvik

einar@agendataksering.no

904 00 293



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

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

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.

! TG 0

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.

! TG 1

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.

! TG 2

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.

! TG 3

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.

- TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 1911

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein.
Beslag, renner og nedløp av lakkert stål
Veggene har tømmerkonstruksjon. Fasade/kledning har liggende bordkledning fra byggeår. Kun besiktiget fra bakkeplan.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
Bygningen har trevinduer med koblet glass kjeller.
Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass fra perioden 2003 til 2010.
Bygningen har malt hovedytterdør. Malt dør til kjeller.
Terrasse på tilfarere / bjelker og med konstruksjon av søyler, bjelker, malt tregulv og spaltegulv av impr.treverk. Målt høyde rekkverk er ca. 92 cm.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av furu og fliser. Veggene har trepanel og betong. Innvendige tak har malte plater og trepanel.
Etasjeskiller er av trebjelkelag. Betongplate på grunn.
Boligen har mursteinspipe og 2 vedovner.
Rom under terreng: Veggene har betong/teglstein/ naturstein.
Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.
Boligen har lakkert tretrapp til kjeller.
Boligen har malt tretrapp.
Innvendig har boligen profilerte dører samt malte eldre fyllingsdører.
Vannbåren varme i enkelte rom, vedfyring, panelovner. Varmekilder er ikke funksjonstestet, kun beskrevet.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Bad fra ca. 2008 iflg. tidl. salgsoppgave. Tydelige tegn på at badet er bygget av ufaglærte da det flisarbeider fremstår ufagmessig utført. Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Fliser på vegger og gulv. Vegghengt wc. Dushjørne med hengslede dører. Innredning med nedfelt servant. Avtrekk med el. vifte. 30 mm fall fra dør til topp slukrist.
Taket har panel.

Bad kjeller (stort)

Bad av ukjent årgang. Utført i stor grad ved egeninnsats iflg. tidl. salgsoppgave. Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Fliser på vegger og gulv. Vegghengt wc. Innebygget badekar. Innredning med nedfelt servant. Opplegg for vaskemaskin. 2 plastsluker (1 hjelpesluk). Målt ca. 30 mm fall til sluk.
Taket har panel.

Bad kjeller hybel

Bad fra 2002 iflg. tidl. salgsoppgave. Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Fliser på vegger og gulv. Vegghengt wc. Dusjhjørne med gardin. Innredning med nedfelt servant. Avtrekk med el. vifte. Målt ca. 45

mm fall fra dør til topp slukrist.
Taket har panel.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har eldre innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkkenet har enkel innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og kobber. Det er avløpsrør av støpejern og plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Det er installert varmpumpe luft til luft.
Varmtvannstanken/ kombibereeder er på ca. 300 liter.
Vannbåren varme i gulv.
Elektrisk anlegg fra forskjellige perioder. Eltilsyn 23.02.2026.
Foreligger rapport samme dato, men ikke dok. at avvik er lukket.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.
Dreneringen er fra 1911.
Bygningen har grunnmur i teglstein og natursteinsmur fra byggeår.
Ukjent fundament.
Eiendommen har en forholdsvis skrånende tomt.
Ukjent type og alder på vann- og avløpsrør. Tilkoblet offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

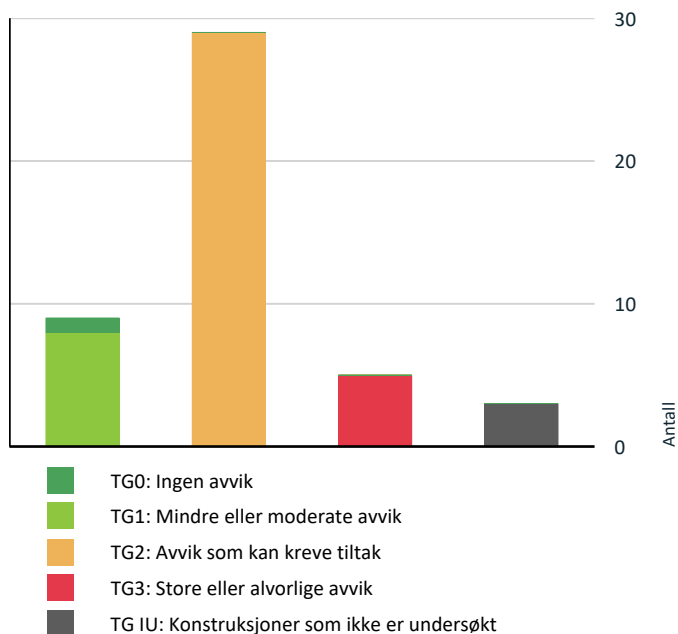
Det foreligger ikke tegninger av boligen, kun av tilbygget med vinterhage.

Soverom ved gang i 2. etg. (det minste) har et areal/ volum som er mindre enn dagens krav til rom for varig opphold.

Det tas spesifikt forbehold om ikke-godkjente rom. Dette er en risiko da det ikke foreligger godkjente byggemeldte tegninger. Kommunen kan kreve at bygget tilbakeføres til originale tegninger. Dette må bekostes av kjøper.

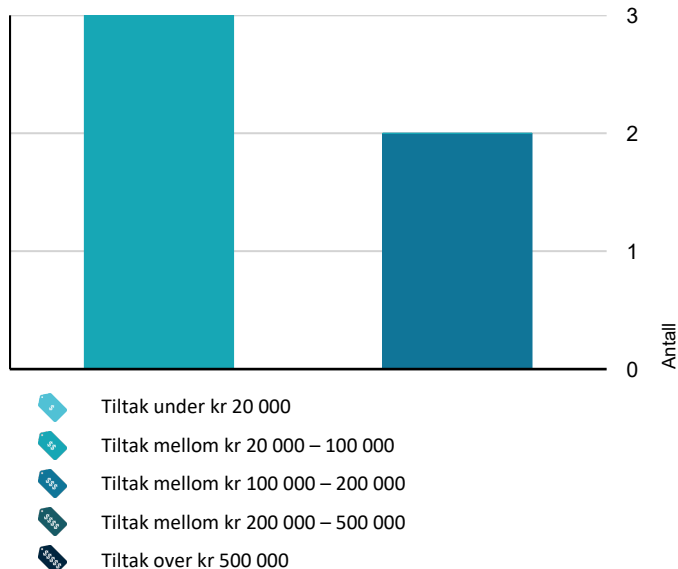
Sammendrag av boligens tilstand

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](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Bad stort > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)














TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT






- ! Tekniske installasjoner > Vannbåren varme [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Bad stort > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Bad lite hybel > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer - 2 [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

| |
|---|
|  Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side |
|  Tekniske installasjoner > Varmesentral Gå til side |
|  Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side |
|  Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side |
|  Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side |
|  Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger Gå til side |
|  Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling Gå til side |
|  Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side |
|  Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side |
|  Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side |
|  Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon Gå til side |
|  Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side |
|  Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk Gå til side |
|  Våtrom > Kjeller > Bad stort > Overflater vegger og himling Gå til side |
|  Våtrom > Kjeller > Bad stort > Sanitærutstyr og innredning Gå til side |
|  Kjøkken > Kjeller > Kjøkken > Avtrekk Gå til side |
|  Våtrom > Kjeller > Bad lite hybel > Overflater vegger og himling Gå til side |
|  Våtrom > Kjeller > Bad lite hybel > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side |
|  Våtrom > Kjeller > Bad lite hybel > Sanitærutstyr og innredning Gå til side |

-  Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
-  Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
-  Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.
-  Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
-  Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

1911

Kommentar

Iflg. eiendomsverdi, ikke dok.
ytterligere

Anvendelse

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

| | | |
|------|-----------------------|--------------------------------|
| 2006 | Tilbygg vinterhage | Årstall tilbygg ikke bekreftet |
|------|-----------------------|--------------------------------|

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå samt stige på takfot til vinterhage. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Slitasje/ råte på vannbord og vindskier.

En del mosevekst på takstein. Det ligger en stein/ helle på toppen av takstigen ved mønet, denne kan forårsake skade dersom den faller ned.

Konsekvens/tiltak

- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Det bør foretas ytterligere undersøkelser av taktekkingen.

Mose på takstein bør fjernes for å forlenge levetiden og redusere risikoen for fuktinntrengning.

Vannbord og vindskier med slitasje eller råte bør utbedres eller skiftes ut for å hindre videre forringelse og redusere risikoen for fuktinntrengning og følgeskader på takkonstruksjonen.

Løstliggende stein/helle på toppen av takstigen ved mønet bør fjernes for å unngå fare for skade dersom den faller ned.



Tak over vinterhage

Nedløp og beslag

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Lakkert stål

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Påvist skjevhet/ deformasjon av takrenne, samt noe rust på takrenner (kun side over inngangsparti mulig å besiktige).

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Andre tiltak:

Det bør utbedres skjevhet og rust på takrenner for å sikre tilfredsstillende funksjon og hindre lekkasjer eller videre forringelse.

Manglende snøfangere og utilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp bør utbedres for å redusere risiko for vannskader på grunnmur og omkringliggende konstruksjoner.

Videre forringelse kan medføre økte vedlikeholdskostnader og skade på bygget.



TG2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har tømmerkonstruksjon. Fasade/kledning har liggende bordkledning fra byggeår. Kun besiktiget fra bakkeplan.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Påvist spredte råteskader, bl.a. i nederste bord på fasade mot nord (over inngang til kjeller).

Eier rapporterer om tidvis noen tilfeller av mus i etasjeskiller mot kjeller og det bør undersøkes ytterligere hvor mus kommer inn i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
- Musesperre må etableres.

Det bør foretas ytterligere undersøkelser av kledning, svill m.m. for å avdekke omfanget av råteskader.

Råteskadet kledning bør skiftes ut, og det bør etableres tilstrekkelig lufting samt montere musesperre i nedre kant av konstruksjonen for å hindre videre råteutvikling og inntrenging av skadedyr.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for ytterligere råteskader, redusert levetid på fasaden og mulighet for skadedyr å komme inn i konstruksjonen.

Tilstandsrapport



Råte i nedre bord

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Fuktskjolder/-merker observert i tak/undertak på kaldloft. Det ble utført fuktmåling med pigg, det ble ikke registrert unormale fuktverdier på befaringstidspunktet. Ytterligere undersøkelser for å fastlegge eventuelle tiltak bør påregnes.

Hele takkonstruksjonen er til kaldloftet er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avdekke årsaken til fuktskjoldene og vurdere behov for utbedring.

Konsekvensen av å ikke utbedre eventuelle fuktproblemer er økt risiko for råte, soppdannelse og skader på takkonstruksjonen, noe som kan medføre kostbare reparasjoner på sikt.

Begrenset tilgang til kaldloftet gjør det vanskelig å vurdere omfanget av eventuelle skader, og det anbefales derfor å åpne konstruksjonen for nærmere inspeksjon.

TG 3 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har trevinduer med koblet glass kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Løs kitt mm.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer må justeres.
- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



TG 2 Vinduer - 2

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass (2-lags + 1 lag utvendig) fra perioden 2003 til 2010.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er noe slitasje på vinduer, pakninger og beslag mm.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres vedlikehold og eventuelt utskifting av slitte pakninger og beslag for å sikre god funksjon og forlenge vinduenes levetid. Manglende tiltak kan føre til redusert isolasjonsevne, trekk, og økt risiko for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør. Malt dør til kjeller.

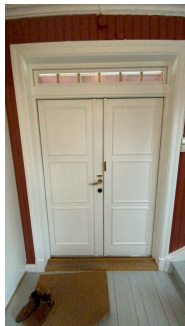
Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør utføres tiltak for å tette åpningen mellom dørblad og dørkarm for å unngå kald trekk og varmetap, samt redusere risiko for økte oppvarmingskostnader og redusert bokomfort.



TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse på tilfarere / bjelker og med konstruksjon av søyler, bjelker, malt tregulv og spaltegulv av impr.treverk. Målt høyde rekkverk er ca. 92 cm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Tilstandsrapport

- Konstruksjonene har skjevheter.

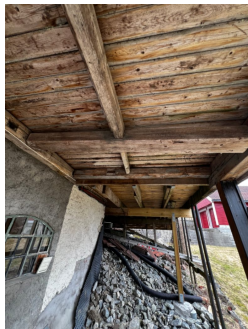
Påvist råteskader i søyler, søyler står plassert på terreng/ stein uten kapillærbrytende sjikt. Bærebjelker er skjøtet ufagmessig.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.
- Andre tiltak:

Råteskadde søyler må skiftes ut/ utbedres, og nye søyler bør monteres på kapillærbrytende sjikt for å hindre fuktopptak fra grunnen. Dersom tiltak ikke utføres, vil det være risiko for videre råteutvikling, svekket bæreevne og i verste fall sammenbrudd av terrassen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Råtekade søyle

Skjøting bjelke

INNVENDIG

TG.2 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av furu og fliser. Veggene har trepanel og betong. Innvendige tak har malte plater og trepanel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Bom under noen fliser. Slitasje på enkelte overflater.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Bom under enkelte fliser bør utbedres for å unngå at flisene sprekker eller løsner ved belastning.

Slitasje på overflater kan medføre redusert levetid og estetisk forringelse, og det anbefales å vurdere utbedring eller utskifting ved behov.

Tilstandsrapport



Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskillere er av trebjelkelag. Betongplate på grunn.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt 25 mm over 1 m lengde i soverom 2. etg.

Målt ca. 20 mm i stuer 1. etg.

Målt 45 mm hovedsoveom og soverom med trapp til kaldtloft.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe og 2 vedovner.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
- Pipevanger er ikke synlige.

Pipe innkledd i 2. etg.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Pipevanger må gjøres tilgjengelig for inspeksjon, og sprekker eller riss i pipen bør utbedres av fagperson.

Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for brann og lekkasje av røyk eller gasser til boligen, noe som kan medføre helsefarlige forhold og redusert brannsikkerhet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Sprekker/ skader pipe loft



Pipe innkledd gang 2. etg.

Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Veggene har betong/teglstein/ naturstein. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Synlig lekkasje rundt rørgjennomføring fra varmepumpe i tekn. rom.

Sprekker i vegger flere steder (skrå/ vertikal/ horisontale).

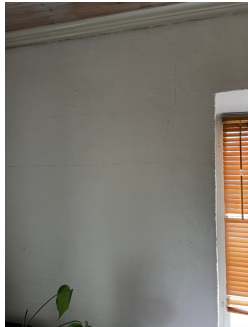
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør utbedres rundt rørgjennomføringen for å hindre videre lekkasje, da dette kan føre til fuktskader og skade på konstruksjonen.

Sprekker i veggene bør vurderes nærmere av fagkyndig for å avklare årsak og behov for utbedring, da slike sprekker kan indikere bevegelser i konstruksjonen og medføre økt risiko for ytterligere skader eller vanninntrenging.

Tilstandsrapport



Sprekker



Sprekk i grunnmur



Lekkasje/ fukt gjennomføring i mur

Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har lakkert tretrapp til kjeller.



TG 1 Innvendige trapper - 2

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp.

Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen profilerte dører samt malte eldre fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.



Oppvarming

Beskrivelse

Vannbåren varme i enkelte rom, vedfyring, panelovner. Varmekilder er ikke funksjonstestet, kun beskrevet.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad fra ca. 2008 iflg. tidl. salgsoppgave. Tydelige tegn på at badet er bygget av ufaglærte da det flisarbeider fremstår ufagmessig utført. Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Fliser på vegger og gulv. Vegghengt wc. Dushjørne med hengslede dører. Innredning med nedfelt servant. Avtrekk med el. vifte. 30 mm fall fra dør til topp slukrist.

Årstall: 2008

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Veggene har fliser. Taket har panel.

Vurdering av avvik:

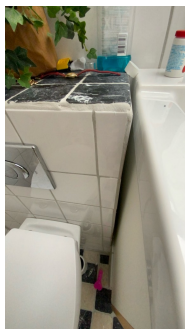
- Det er påvist andre avvik:

Ufagmessige arbeider/ detaljer.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ved event. rehabilitering bør arbeider utføres fagmessig.



2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 30 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er ikke synlig.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist andre avvik:

Ufagmessige arbeider.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør utføres utbedring av flisfuger med riss og sprekker, samt andre ufagmessige arbeider, for å hindre fuktinntrengning og påfølgende skader i underliggende konstruksjoner. Manglende utbedring kan medføre økt risiko for vannskader og redusert levetid på gulvkonstruksjonen.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.
- Andre tiltak:

Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført membran og tettesjikt. Dersom dokumentasjon ikke kan fremlegges, anbefales det å gjennomføre nærmere undersøkelser for å avklare tilstanden.

Konsekvensen av manglende dokumentasjon og ukjent membran er økt risiko for at utførelsen er mangelfull eller ufagmessig, noe som kan føre til lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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.
- Det er påvist skader på innredning.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
 - Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.
- Skader på innredning bør utbedres for å sikre funksjon og forhindre videre forringelse.

Det bør etableres en løsning som synliggjør eventuell lekkasje fra innebygd sisterner, for å redusere risikoen for skjulte vannskader i bygningskonstruksjonen.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling er foretatt i hull (i gang bak dusj) fra forrige salg av boligen, uten å påvise unormale forhold.

Tilstandsrapport



KJELLER > BAD STORT

Generell

Beskrivelse

Bad av ukjent årgang. Utført i stor grad ved egeninnsats iflg. tidl. salgsoppgave. Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Fliser på vegger og gulv. Vegghengt wc. Innebygget badekar. Innredning med nedfelt servant. Opplegg for vaskemaskin. 2 plastsluker (1 hjelpesluk). Målt ca. 30 mm fall til sluk.



KJELLER > BAD STORT

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser og malt puss. Taket har panel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i fliser.

Sprekker i susternekkasse for wc.

Det foreligger opplysninger i tidl. salgsoppgave om at det er observert saltutslag mm. vegger. Dette bør undersøkes ytterligere.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Sprekker i susternekassen bør utbedres for å hindre videre skade og mulig lekkasje.

Saltutslag og sprekker i fliser kan indikere fuktproblemer i veggene, og det anbefales å undersøke årsaken nærmere for å unngå ytterligere forringelse av konstruksjonen og risiko for fuktskader.

KJELLER > BAD STORT

! TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 30 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er ikke synlig.

KJELLER > BAD STORT

! TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

Hjelpesluk mangler 1 skrue til klemring. Hovedsluk kan se ut som er tettet med "stry/ hamp" mellom klemring og sluk. Ingen tegn til membran.

Konsekvens/tiltak

- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.
- Konsekvensen er at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen bak overflatematerialet. Vann kan trenge inn gjennom utette rørgjennomføringer og forårsake fuktskader ved fuktilførsel gjennom enten bruksvann eller lekkasjevann.
- Andre tiltak:

Det bør foretas ytterligere undersøkelser av utførelse rundt sluk og utbedre mangler ved sluk og klemring, samt kontrolleres og eventuelt etablere korrekt membranløsning.

Konsekvensen av dagens utførelse er økt risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen, som kan føre til skjulte fuktskader og redusert levetid på bygningsdelene.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Hjelpesluk, mangler 1 skrue klemring



Sluk med hamp i under klemring

KJELLER > BAD STORT

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Bygningsdelen bør observeres, da det ved en eventuell lekkasje fra innebygget systernekkasse vil være vanskelig å oppdage lekkasjen og fuktskader kan oppstå inne i konstruksjonen.

KJELLER > BAD STORT

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte i vindu.

KJELLER > BAD STORT

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

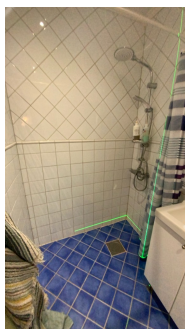
KJELLER > BAD LITE HYBEL

Generell

Beskrivelse

Bad fra 2002 iflg. tidl. salgsoppgave. Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Fliser på vegger og gulv. Vegghengt wc. Dusjhjørne med gardin. Innredning med nedfelt servant. Avtrekk med el. vifte. Målt ca. 45 mm fall fra dør til topp slukrist.



KJELLER > BAD LITE HYBEL

! TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket har panel.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Konsekvens/tiltak

- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.
- Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukting, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
- Uegnete materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

KJELLER > BAD LITE HYBEL

TG1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Fall mot sluk er målt til 45 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er Ikke synlig.

KJELLER > BAD LITE HYBEL

TG2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

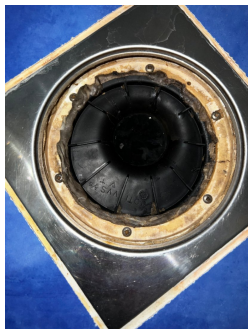
Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Det er avvik:

Vannlås i sluk er tettet med pakningsmasse/ kitt e.l. trolig pga. lukt. Dette er ikke en fagmessig løsning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.
 - Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vannnettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Vannlås i sluk bør utbedres med en fagmessig løsning for å sikre korrekt funksjon og forhindre luktproblemer. Mangelfull eller ufagmessig utførelse kan føre til lekkasjer, fuktskader og økt risiko for skader på bygningskonstruksjonen. Det bør også innhentes dokumentasjon på membran og tettesjikt, da manglende dokumentasjon gir usikkerhet om utførelsen og øker risikoen for skjulte skader.



Sluk med tettemasse mellom vannlås/ sluk

KJELLER > BAD LITE HYBEL

TG2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant og veggmontert toalett.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.
- Det er påvist skader på innredning.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Bygningsdelen bør observeres, da det ved en eventuell lekkasje fra innebygget systerne vil være vanskelig å oppdage lekkasjen og fuktskader kan oppstå inne i konstruksjonen.

KJELLER > BAD LITE HYBEL

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

KJELLER > BAD LITE HYBEL

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Murvegger/ yttervegger og skyvedør

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har eldre innredning med glatte folierte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkkenet er eldre og beslag/ hengsler, benkeplater mm etc. har vært utsatt for bruksslitasje i en årrekke. Det anslås at forventet brukstid har passert 50% med god margin.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør vurderes oppgradering eller utskifting av kjøkkeninnredningen, da slitasje på beslag og hengsler kan føre til redusert funksjonalitet og økt risiko for skader eller feil.

Videre bruk uten tiltak kan medføre ytterligere forringelse og behov for mer omfattende utbedringer på sikt.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Alder på ventilator tilsier at mer enn 50% av forventet levetid har passert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør påregnes utskifting av ventilatoren, da mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt.

Risikoen ved å ikke gjennomføre tiltak er redusert funksjon eller svikt i ventilasjonen, noe som kan føre til dårligere luftkvalitet på kjøkkenet.

KJELLER > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har enkel innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat.



KJELLER > KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er ingen ventilering fra kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak

- Uten forsert avtrekk fra kokesonen kan matos og forurensninger fra matlaging spre seg i boligen, noe som blant annet forringer innneklimaet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og kobber.

Vurdering av avvik:

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

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av støpejern og plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 2 Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert varmepumpe luft til luft.

Vurdering av avvik:

- Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Påvist lekkasje i grunnmur ved gjennomføring av rør fra varmepumpe.

Konsekvens/tiltak

- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

Lekkasje i grunnmur ved gjennomføring av rør fra varmepumpe bør utbedres snarest for å hindre vanninntrenging og påfølgende fuktskader i konstruksjonen. Dette kan medføre økt risiko for skader på bygningsmassen og redusert levetid på varmepumpeanlegget.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Varmtvannstanken/ kombibereder er på ca. 300 liter.

Årstall: 2023

Kilde: Produksjonsår på produkt

! TG IU Vannbåren varme

Beskrivelse

Vannbåren varme i gulv. Iflg. eier er det vannbåren varme i kjeller (bortsett fra et lite område rundt trapp), 1. etg. alle tregulv, 2. etg. bad, gang og rom ved gang. Det opplyses også at vannbåren varme er lagt under trebordene med varmfordelingsplater, men effekten er ikke like god ettersom gulvbordene er så tykke.

Varmeanlegget er ikke tilstandsvurdert, kun kort beskrevet.

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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Beskrivelse

Elektrisk anlegg fra forskjellige perioder. Eltilsyn 23.02.2026. Foreligger rapport samme dato, men ikke dok. at avvik er lukket.

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)?

Ja

Spørsmål til eier

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ukjent

Inntak og sikringsskap

3. 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 Det foreligger ikke samsvarserklæringer for samtlige arbeider utført på det elektriske anlegget. Deler av arbeidene er ikke gjort i selgers eiertid og selger har ikke informasjon om hvem som har utført arbeidene. En kan derfor ikke vite om arbeidene på el-anlegget er utført i henhold til de regler som gjelder for el-anlegg eller om det kan foreligge feil ved anlegget.

I følge Elvia er forventet levetid på elektriske anlegg rundt 30 år, og etter dette må man regne med vedlikehold i form av utskiftninger og reparasjoner. Dette anlegget har passert en brukstid der mer enn 50% av estimert levetid passert.

På bakgrunn av dette anbefales derfor en utvidet elkontroll av en el. kontrollør eller en annen med kompetent ekspertise på området.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

! TG 2 Fuksikring og drenering

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen er fra 1911.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Det er i tidligere tilstandsrapport påvist saltutslag/ løs puss/ maling mm. i kjeller, som er utbedret av tidl. eier ved egeninnsats. Det bør foretas ytterligere undersøkelser rundt disse utbedringene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser av tidligere utbedringer og dagens tilstand på drenering og fuktsikring.

Mangelfull eller svekket drenering og fuktsikring kan føre til økt fuktbelastning i kjeller, med risiko for skader på konstruksjon, innemiljø og videre forringelse av bygningsdeler.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i teglstein og natursteinsmur fra byggeår. Ukjent fundament.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Sprekkdannelser og skråriss i grunnmuren bør undersøkes nærmere av fagkyndig for å avklare årsak og omfang.

Tiltak bør iverksettes for å hindre videre setninger og forverring av skadene, da dette kan medføre redusert bæreevne og økte utbedringskostnader over tid.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Eiendommen har en forholdsvis skrånende tomt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser anbefales.

Det bør utføres terrengjusteringer slik at fall ledes bort fra grunnmuren, for å redusere risikoen for vannansamlinger og påfølgende fuktskader i bygningsmassen.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Ukjent type og alder på vann- og avløpsrør. Tilkoblet offentlig vann og avløp 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

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Det anbefales å gjennomføre en tilstandsvurdering av utvendige vann- og avløpsledninger, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvensen av ikke å undersøke eller eventuelt utbedre ledningene er økt risiko for lekkasjer, driftsstans og kostbare reparasjoner.

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Stein/ helle på tak ved takstige kan forårsake skade dersom den faller ned.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.

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

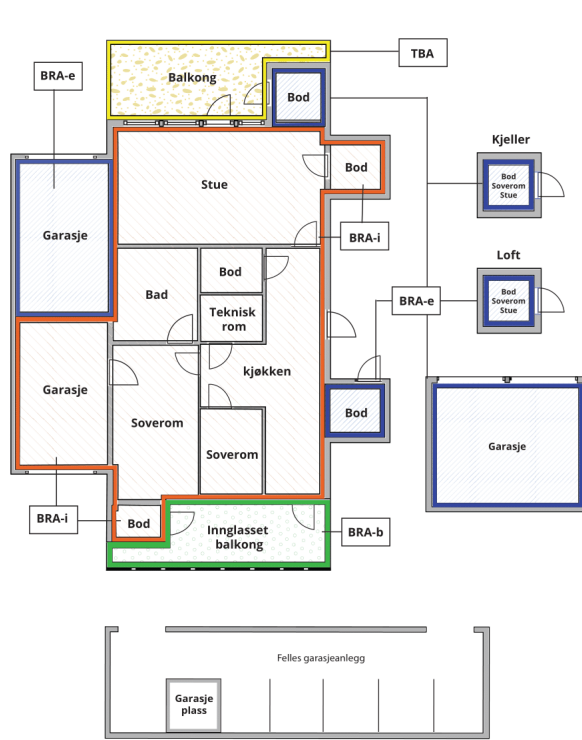
Hva er måleverdig areal?

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 optas av yttervegger.



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

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

| Etasje | Bruksareal BRA m ² | | | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) | Ikke måleverdig areal (ALH) | Gulvareal (GUA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|-----------------------------|-----------------|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | | | | |
| Loft | 18 | | | 18 | | 34 | 52 |
| 2. Etasje | 91 | | | 91 | | | 91 |
| 1. Etasje | 97 | | | 97 | 48 | | 97 |
| Kjeller | 77 | | | 77 | | | 77 |
| SUM | 283 | | | | 48 | 34 | 317 |
| SUM BRA | 283 | | | | | | |

Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-----------|--|-----------------------------|----------------------------|
| Loft | Lagerrom, lagerrom 2 | | |
| 2. Etasje | Gang, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4, bad | | |
| 1. Etasje | Hall, stue, stue 2, kjøkken | | |
| Kjeller | Hall, bad stort, stue, kjøkken, bad lite hybel, teknisk rom, bod | | |

Kommentar

Loft er ikke måleverdig og ikke medregnet i BRA grunnet lav takhøyde, gulvareal er ca. 43 m².

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger ikke tegninger av boligen, kun av tilbygget med vinterhage.

Soverom ved gang i 2. etg. (det minste) har et areal/ volum som er mindre enn dagens krav til rom for varig opphold.

Det tas spesifikt forbehold om ikke-godkjente rom.

Dette er en risiko da det ikke foreligger godkjente byggemeldte tegninger. Kommunen kan kreve at bygget tilbakeføres til originale tegninger. Dette må bekostes av kjøper.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

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 | | 14 | | 14 | |
| SUM | | 14 | | | |
| SUM BRA | 14 | | | | |

Romfordeling

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

Dobbelgarasje

| Etasje | Bruksareal BRA m ² | | | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | | |
| 1. Etasje | | 30 | | 30 | |
| SUM | | 30 | | | |
| SUM BRA | 30 | | | | |

Romfordeling

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

Kommentar

Loft over garasje ca. 24 m² gulvareal, ikke medregnet i BRA-e.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|-----------|---------------|---------------|
| 13.4.2026 | Einar Sørevik | Takstingeniør |
| | Erika Hebbert | Kunde |

Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---------------|------|------|------|------|-----------------------|----------------------------|---------------|
| 3240 EIDSVOLL | 16 | 29 | | 0 | 1305.9 m ² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Ikke relevant |

Adresse

Prost Krags veg 3

Hjemmelshaver

Hebbert Erika, Owe Magnus

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Adkomstvei: Private felles internveier som munner ut i kommunal vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til bolig i kommuneplanen.

Om tomten

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng.

Tinglyste/andre forhold

Eiendommen er SEFRAK registrert.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1995

Standard

Vedlikehold

Kommentar

Foreligger ferdigattest fra 1995.

Beskrivelse

Garasje oppført med betongplate på grunn. Sadlet tak tekket med takstein. Vegger av bindingsverk med utv. kledning. Leddet port (vanskelig å åpne).

Garasjen er et tilleggsbygg som ikke er tilstandsvurdert i forbindelse med tilstandsrapporten , kun enkelt beskrevet/ oppmålt. Det kan derfor være avvik i bygget som ikke er påvist eller opplyst om og interessenter til eiendommen oppfordres derfor til å foreta ytterligere undersøkelser.

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

Dobbelgarasje



Anvendelse

Byggeår

1994

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Dobbelgarasje med betongplate på grunn. Vegger av bindingsverk. Sadlet tak tekket med takstein. 2 leddporter. Garasjen er et tilleggsbygg som ikke er tilstandsvurdert i forbindelse med tilstandsrapporten , kun enkelt beskrevet/ oppmålt. Det kan derfor være avvik i bygget som ikke er påvist eller opplyst om og interessenter til eiendommen oppfordres derfor til å foreta ytterligere undersøkelser.

Det opplyses likevel at det er sprekker mm. i betongfundament på garasjens bakside som anbefales undersøkt ytterligere.

Det er montert elbillader i garasjen.

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

Beskrivelse

Enkelgarasje.

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 |
|----------------------|------------|-----------|------------------|-------|---------|
| Plantegninger | 10.04.2026 | | Gjennomgått | | Nei |
| Egenerklæringsskjema | 12.04.2026 | | Gjennomgått | | Nei |
| Kommunalinformasjon | 14.04.2026 | | Ikke gjennomgått | | Nei |

Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1 | 17.04.2026 | |

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 funksjonsprøving 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 fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

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

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.