

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Råholtvegen 75 A, 2070 RÅHOLT

 EIDSVOLL kommune

 gnr. 95, bnr. 223

Sum areal alle bygg: BRA: 203 m² BRA-i: 154 m²



Befaringsdato: 14.03.2025

Rapportdato: 20.03.2025

Oppdragsnr.: 11337-1512


Referansenummer: EH8944

Autorisert foretak: Eidsvoll Takst og Boligkontroll AS

Sertifisert Takstingeniør: Kenneth Gulbrandsen

Vår ref: Kenneth
Gulbrandsen



Eidsvoll takst & boligkontroll 



Tlf: 913 07 281
Sundgata 7
Eidsvoll



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Eidsvoll takst og boligkontroll AS

Undertegnede takstmann er murmester og har jobbet innenfor byggebransjen siden 1996 så har med det opparbeidet seg lang og god erfaring. I tillegg har daglig leder tidligere jobbet i Direktoratet for byggkvalitet (DiBK) (tidligere statens byggtekniske etat) som er den sentrale bygningsmyndigheten i Norge. Vi er godkjent innen taksering av fast eiendom, verdi og boligsalgsrapport, skadetaksering, skjønn og naturskade.

Våre oppdragsgivere er private, forsikringsselskaper, det offentlige, banker, advokater, eiendomsmeglere m.fl.

Foretaket ble etablert i 2013 og har kontorsted i Eidsvoll kommune og kan levere blant annet følgende tjenester: Boligsalgsrapport, tilstandsrapport, verditakst, taksering av tomt, skadetaksering, reklamasjonsrapporter, forhåndstakst, uavhengig kontroll, bistand ved overtakelse og ved ett års befarings, vedlikeholdsplaner både for private, sameier eller borettslag, naturskadetaksering, byggelånskontroll og energirådgivning



Rapportansvarlig

Kenneth Gulbrandsen
Uavhengig Takstingeniør
post@eidsvolltakst.no
913 07 281



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.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsløse 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 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. 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 Norsk Takst ([Forside](#)) eller 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 straktiltak 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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

! 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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.

Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Beskrivelse av eiendommen

Boligen må sees på som et oppussingsobjekt.

Bygningen har redusert tilstand og restlevetid på de enkelte bygningsdeler ut fra at bygningen er 61 år. Standarden er normal fra byggeår og boligen har et stort vedlikeholdsetterslep.

Overflateoppussing/utskifting av overflatematerialer i tillegg til diverse fornyelser og oppgraderinger av kjøkken, våtrom, toalettrom og hele kjeller samt el- og rørpropplegg må påregnes. I tillegg må man påregne anlegging av ny drenering og utvendig fuktsikring.

Les ellers under de respektive bygningsdeler angående tilstandsvurderinger og gitte tilstandsgrader.

Enebolig - Byggeår: 1964

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekking av betongstein.
Nedløpsrør og takrenne av metall i lakkert utførelse.
Snøfanger foran inngangsparti og ved inngang til innbygget terrasse.
Helbeslått pipe og luftelyre.
Beslag, ventilasjonshetter osv bør på et generelt grunnlag ha jevnlig ettersyn.
Veggene har trekonstruksjon fra byggeår.
Utvendig kledning med panel som er malt/beiset.
Saltak i trekonstruksjoner.
Undertak av bord.
Kaldloft er besiktiget fra gangbane.
Vindskier av malt bord og toppbord av beslag.
2 lags vinduer fra 1978 i 1 etasje.
Ett 3 lags vindu fra 1978 på soverom.
Vindu i vindfang fra 1996.
I kjeller er det ett lags vindu med varevindu fra byggeår og 2 lags vindu antatt fra 1978.
Ytterdør med glassfelt fra 1984.
2 fløyet terrassedør med 2-lags glass fra 1978.

Innglasset balkong fundamentert med støpte søyler med betongdekke belagt med terrassebord på ca 9 m2 med utgang fra stue.
Skyvevinduer med ett lags glass og skyvedør.
Lakkert panel i tak.
Utvendig trapp av tre fra innbygget balkong til terreng.
Håndløper på en side.
Strekkmetalltrapp ved inngangsparti.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Overflater på gulv består av tregulv, laminat, gulvbelegg og betong.
Overflater på vegger består av malte flater, plater med strie, malte plater, panel og betong/mur.
Overflater på innvendig tak består av malte plater, malt betong og himlingsplater.

Etasjeskiller er av plasstøpt betong.
Støpt gulv mot grunn i kjeller.
Tre mellom kaldloft og 1 etasje.
Det er brukt laser måler for å måle ujevnheter i enkelte rom.
Det gjøres oppmerksom på at dette er stikkprøvemåling og at ikke

alle overflater nødvendigvis er undersøkt.

Det er ikke foretatt radonmålinger, det var ikke krav til radonsperre ved oppføring av bygningen.

I bygning med rom for varig opphold skal årsmiddelverdi for radonkonsentrasjon ikke overstige 200 Bq/m³.

Eiendommen ligger i et område med moderat til lav forekomst av radon ifølge radonkart.

Boligen har mursteinspipe påkoblet kombinert olje og peiskamin i stue.

Vedovn i gang og vedovn i kjeller samt peisovn i kjellerstue.

I kjellerstue er pipe kledd med limtegl.

I kjeller er gulvet kledd med gulvbelegg, tregulv og betong. Veggene har plater, panel og betong/mur. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i yttervegg i kjellerstue. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 26.

Boligen har betongtrapp belagt med vinyl i trinn.

Rekkverk av metall/stål.

Innvendige dører i malt utførelse og i finer.

Dør med glassfelt mellom vindfang og gang.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Våtrommet er fra ukjent byggeår men er av eldre årgang.

Våtromsbelegg/våtromstapet på vegger med sokkelflis.

Betonggulv.

Himlingsplater i tak.

Innredning med nedfelt servant, gulvstående toalett og badekar.

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.

Hulltaking ble foretatt i trappegang i tilstøtende vegg mot badekar.

Det ble i tillegg utført fuktsøk med fuktindikator type Protimeter

MMS3 uten å finne forhøyede verdier på våtrom og tiliggende

konstruksjoner uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Eldre kjøkkeninnredning med glatte malte fronter.

Respatex benkeplate og benkebeslag med oppvaskkum av stål med ett greps blandebatteri.

Kjøkkenet har avtrekk over kokesone.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med malte betong/murvegger.

Betonggulv.

Gulvstående toalett og enkel servant.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.

Stoppekran er plassert i kjeller.

Det er avløpsrør av støpejern.

Naturlig avtrekk over tak eller til yttervegg.

Boligen oppvarmes med ved og elektrisitet som kilde.

Varmekilder er ikke funksjonstestet.

Varmtvannstanken er på ca 200 liter og er plassert på toalettrom.

Beskrivelse av eiendommen

El-skap med automatsikringer er plassert i vindfang.
Inntak via luftstrekk.
Det elektriske er fra byggeår.
Påkostninger på det elektriske anlegget må påregnes.
Boligen har røykvarsler og brannslukkeapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ikke gjennomført en tilstandsvurdering av byggegrunnen.
Dette innebærer at eventuelle grunnforhold, som kan ha betydning for stabilitet og bæreevne, ikke er kartlagt.

Dreneringen er fra byggeår.
Det antas at dreneringen er utført utfra normal praksis fra byggeår.
Det er ikke synlig utvendig fuktsikring.

Det er viktig å merke seg at inspeksjon av drenering/fuktsikring er svært begrenset på grunn av at en drenering og en betydelig del av fuktsikringen ligger under bakken og derfor ikke er direkte synlig.

Bygningen har betonggrunnmur.
Bygningen er fundamentert med støpte søiler.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Garasje ligger helt i tomtegrense til nabo.

Det er ikke undersøkt om det foreligger godkjennelser/tinglysninger eller lignende rundt dette forholdet.

Det er ikke kontrollert om kjeller er omsøkt som boligareal.

Garasje

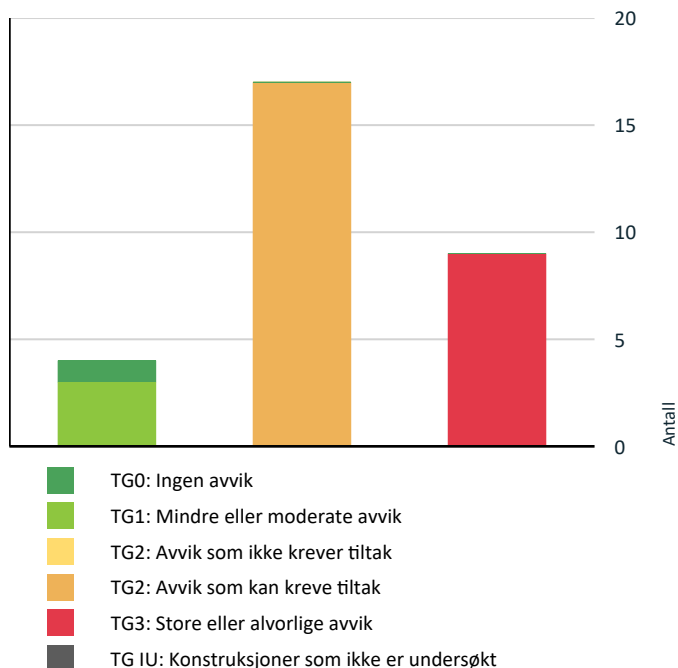
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Garasjen ligger på tomtegrense til nabo.

Tilbygget bod på garasje er ikke tegnet inn på tegninger.

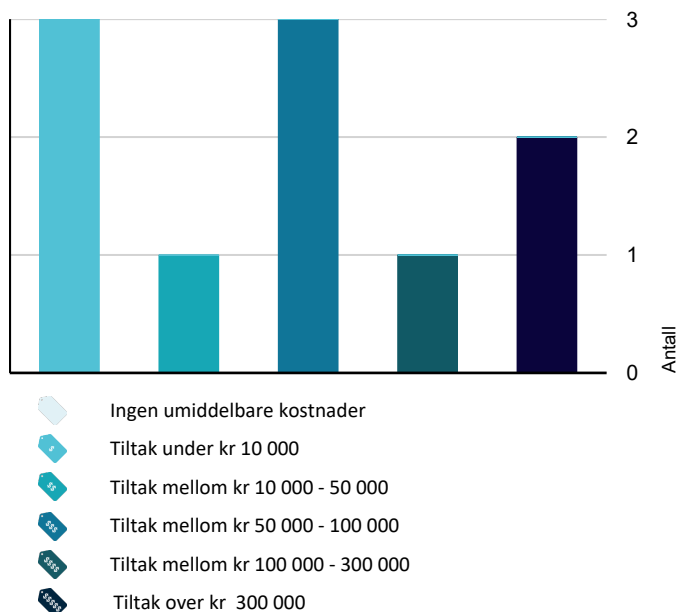
Sammendrag av boligens tilstand

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

Takstopdraget er gitt i forbindelse med vurdering av eiendommens tilstand og verdi i forbindelse med salg på det åpne eiendomsmarkedet.

Tilstandsrapporten er basert på visuell inspeksjon og enkle målinger, bortsett fra eventuelle hulltakinger som i så tilfelle er nevnt i rapporten.

Rapporten tar ikke hensyn til skjulte feil eller mangler som ikke var synlige under inspeksjonen.

Videre beskriver rapporten kun tilstanden til bygningsdeler og installasjoner på inspeksjonstidspunktet, og det er ikke gitt noen garanti for at disse vil fortsette å fungere optimalt etter rapporten er utarbeidet.

Tilstandsrapporten inkluderer kun boligens bygningsdeler og installasjoner, og tar ikke hensyn til tilstanden til grunn og infrastruktur på eiendommen,

slik som grunnforhold og utvendige stikkledninger til vann og avløp.

Rapporten gir ikke en fullstendig oversikt over alle feil og mangler ved boligen, men gir en vurdering av tilstanden til rapportens beskrevne bygningsdeler og installasjoner.

Det er under befaring ikke flyttet på møbler og annet inventar, det er heller ikke flyttet på ting utvendig, dette er kun gjort om det har med tilkomst til sluk,

luke i gulv eller lignende å gjøre, dette kan medføre at det kan være eventuelle skader eller mangler som ikke er blitt observert under befaringen.

Takstingeniøren er videre ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på tilstanden enn det som er nevnt i dokumentet.

Videre tar takstingeniøren forbehold om skjulte feil og mangler og forutsetter at byggene er godkjent slik som de fremstod under befaringen.

Overflateavvik er ikke kontrollert av undertegnede i forhold til toleransekrav av skjvheter i vegger, himlinger osv.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

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

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

! Våtrom > 1 Etasje > Bad > Generell [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 > Dører [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Spesialrom > Kjeller > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENE BOLIG



Byggeår
1964

Kommentar
Ca byggeår opplyst av selger

Standard

Boligen har en normal standard fra byggeår.

Vedlikehold

Boligen bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger.
Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

UTVENDIG

! TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Takteking av betongstein.

Taket er kun besiktiget fra bakkenivå pga manglende stige. Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. 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 taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Den mest grunnleggende metoden for å håndtere mose på tak er å rengjøre det regelmessig. Dette kan gjøres ved hjelp av en kost eller en trykkvasker. Vær imidlertid forsiktig med høyt trykk, da dette kan skade taktekingen og vann kan trenge inn i konstruksjonen. For mindre områder med mosevekst kan det være mulig å fysisk fjerne mosen ved å skrape eller børste den forsiktig av taket.

Konsekvens:

Mose har en tendens til å beholde fuktighet, og dens tilstedeværelse på taket kan føre til opphopning av vann. Dette kan øke risikoen for vanninntrengning, noe som kan føre til lekkasjer og fuktskader i takkonstruksjonen.

Mosevekst på tak kan ha alvorlige konsekvenser for takets funksjonalitet og estetikk. Derfor er det viktig å ta tiltak for å håndtere og forebygge mosevekst på taket, samt å regelmessig inspisere og vedlikeholde taket for å sikre at det forblir i god stand.



! TG 2 Nedløp og beslag

Nedløpsrør og takrenne av metall i lakkert utførelse. Snøfamnger foran inngangsparti og ved inngang til innbygget terrasse. Helbeslått pipe og luftelyre. Beslag, ventilasjonshetter osv bør på et generelt grunnlag ha jevnlig ettersyn.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
 - Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Det anbefales å føre regnvann i rør vekk fra bygningen.

Konsekvens/tiltak

- Stigetrinn for feier må monteres.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Konsekvens:

Dersom pålagte sikkerhetstiltak ikke er på plass, kan kommunen nekte å gjennomføre feiing og tilsyn av pipen. Hvis feieren ikke får tilgang til å utføre jobben sin, øker faren for pipebrann betraktelig.

! TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har trekonstruksjon fra byggeår. Utvendig kledning med panel som er malt/beiset.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det er generelt mye malingsavskalling på kledning.

Det kan ikke utelukkes at det kan være noe spredte råteskader i kledningen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Musesperre må etableres.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Overflatebehandling og stedvis utskifting av utvendig kledning bør påregnes.

Musesperre er et viktig tiltak for å hindre mus og andre skadedyr i å trenge inn i bygninger, dette inkluderer å inspisere for sprekker, tette åpninger rundt rør og ledninger, og bruke materialer som hindrer mus i å gnage seg gjennom.

Mus har en naturlig tendens til å gnage, og de kan gjøre betydelig skade på elektriske kabler, isolasjonsmaterialer, møbler og andre eiendeler.

Uten en luftespalte mellom kledningen og vindspærren vil fukt som trenger inn i veggen, enten fra nedbør eller innvendig damp, ha vanskelig for å tørke ut. Dette kan føre til opphopning av fukt, noe som over tid skaper grobunn for råte og mugg i konstruksjonen.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak i trekonstruksjoner.

Undertak av bord.

Kaldloft er besiktiget fra gangbane.

Vindskier av malt bord og toppbord av beslag.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fukt skjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det er påvist store oppsprekninger i mønebjelke.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring bør utføres.
- Lufting/ventilering bør forbedres.

Konsekvens:

Fuktmerker i taket er ofte en indikasjon på vanninntrenging og/eller for lite/manglende ventilasjon som igjen fører til kondensproblematikk. Over tid kan denne fukten forårsake strukturelle skader, som råteskader, det kan også føre til dårlig inneklime. Det er derfor viktig å ta tak i slike problemer når disse blir oppdaget. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Konsekvens:

Mønebjelken er en av de viktigste bærebjelkene i en takkonstruksjon. Den fungerer som et sentralt element som holder takets sperrer sammen og bidrar til å opprettholde bygningens stabilitet. Dersom mønebjelken blir utsatt for funksjonssvikt, kan det få alvorlige konsekvenser for både konstruksjonen og sikkerheten i boligen. Det er ingen tegn til svikt på takkonstruksjonen under befaringen. Ytterligere undersøkelser og reparasjon/utskifting må påregnes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Fuktmerker i konstruksjonene ved gjennomføring til pipe på kaldloft.



Fuktmerker ved gjennomføring av luftekanal.



Mønebjelke med oppsprekninger.



Oversiktsbilde av kaldloft.

Vinduer

Tilstandsrapport

2 lags vinduer fra 1978 i 1 etasje.

Ett 3 lags vindu fra 1978 på soverom.

Vindu i vindfang fra 1996.

I kjeller er det ett lags vindu med varevindu fra byggeår og 2 lags vindu antatt fra 1978.

Det ble ikke oppdaget noen punkterte vinduer på befaringsdagen. Punktering av vinduer er vanskelig å oppdage og det kreves ofte spesielle lysforhold.

Punktering kan være påregnelig som følge av ordinær bruk/slitasje. Det kan derfor ikke utelukkes at det kan være punkterte vinduer.

Vinduer i en bolig er utsatt for slitasje over tid på grunn av normal bruk. Slitasje kan oppstå på både overflatene på dørene og på hengslene som holder dem på plass

Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.
Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Utvendig omramming ligger stedvis ned på vannbrettbeslag, hvor det er anbefalt med dreneringsspalte på ca 6 mm.

Konsekvens/tiltak

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

Konsekvens med manglende dreneringsspalte på utvendig omramming kan være oppfukning av treverk som igjen kan føre til råteskader.

Utbedre eventuelle skader eller råte på vindusrammer eller karm.

Tette eventuelle luftlekkasjer for å forbedre isolasjonsevnen.

Man bør også gjøre en vurdering av å oppgradere til mer energieffektive vinduer.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Kjellervindu



Råteskade i stuevindu



Omramming ligger ned på beslag.

TG 2 Dører

Ytterdør med glassfelt fra 1984.

2 fløyet terrassedør med 2-lags glass fra 1978.

Ytterdører i en bolig er utsatt for slitasje over tid på grunn av normal bruk. Slitasje kan oppstå på både overflatene på dørene og på hengslene som holder dem på plass.

Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.
Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kaldtrekk kan oppstå.
- Det er avvik:

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Ytterdør må justeres.

Konsekvens:

En ytterdør skal ikke bare fungere som en inngang, men også bidra til å beskytte boligen mot vær, temperaturendringer og uønsket trekk. Dersom det oppstår utettheter mellom dør og karm, kan dette føre til en rekke problemer som påvirker både inneklime, energiforbruk og komfort.

Dører som klyper i karmen er ikke bare en irritasjon, men kan også føre til økt slitasje, funksjonsproblemer, sikkerhetsrisiko og indikere underliggende strukturelle utfordringer. Det er viktig å identifisere årsaken og gjennomføre nødvendige tiltak, enten det er justering av hengsler, sliping av dørbladet eller å undersøke eventuelle fukt- og setningsskader.

! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Innglasset balkong fundamentert med støpte søyler med betongdekke belagt med terrassebord på ca 9 m² med utgang fra stue. Skyvevinduer med ett lags glass og skyvedør. Lakkert panel i tak.

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det er registrert noe fuktmerker innvendig, samt noe skader og slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

Fuktinntrengning kan føre til råteskader som kan skade strukturen og påvirke innemiljøet negativt.

Ytterligere undersøkelser anbefales.



Fuktmerker i treverk.

! TG 3 Utvendige trapper

Utvendig trapp av tre fra innbygget balkong til terreng. Håndløper på en side. Strekkmetalltrapp ved inngangsparti.

Vurdering av avvik:

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
- Konstruksjonene har skjevheter.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.
- Lokal utbedring må utføres.

Kostnadsestimat: Under 10 000



INNVEDIG

! TG 3 Overflater

Overflater på gulv består av tregulv, laminat, gulvbelegg og betong. Overflater på vegger består av malte flater, plater med strie, malte plater, panel og betong/mur. Overflater på innvendig tak består av malte plater, malt betong og himlingsplater.

Bruksslitasje på overflater i en bolig er uunngåelig og kan oppstå over tid som følge av normal slitasje og daglig bruk. Overflater som gulv, vegger og tak kan alle bli utsatt for ulike typer slitasje.

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.

Det er diverse merker, hakk, sår osv på vegg og gulvflater.

Gulvbelegg i gang i i kjeller ligger løst., diverse sprekker i gulv og veggflater.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Omfanget av hva som skal gjøres av oppussing, må vurderes av ny eier. Man bør overflatebehandling av de fleste overflater i tillegg til diverse utskiftninger.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Gulvbelegg løsnet i hjørnet

Tilstandsrapport



Sprekk i veggplate i vindfang



Gulvbelegg i kjeller



Veggplater er misfarget i kjellerstue.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av plasstøpt betong. Støpt gulv mot grunn i kjeller. Tre mellom kaldloft og 1 etasje. Det er brukt laser måler for å måle ujevnheter i enkelte rom. Det gjøres oppmerksom på at dette er stikkprøvemåling og at ikke alle overflater nødvendigvis er undersøkt.

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.
- Det er påvist fuktskader i etasjeskiller
- Det er avvik:
- Det er påvist store sprekker mellom gulv og gulvlist

Det er registrert sprekker og saltutslag/malingsavskalling i etasjeskiller av betong i kjelleretasje.

Det registreres noe høydeforskjell i flere rom.

Det er påvist saltutslag og malingsavskalling i etasjeskiller i kjeller. Årsak til dette er antatt takvann som ikke er ført vekk fra bygningen men har utkast rett på terreng som fører til oppfukning av grunnmur og antatt kapillært oppsuging til etasjeskiller.

Saltutslag er et hvitt, pulveraktig belegg som kan oppstå på overflaten av murverk, betong eller stein og er et sikkert tegn på fuktgjennomtrengning. Saltutslag oppstår når vann som inneholder oppløste salter beveger seg gjennom porøse materialer og fordampes på overflaten, og etterlater saltet som et synlig belegg. Forhold som dette kan skyldes dårlig drenering rundt bygningen, lekkasjer eller kondens.

Konsekvens/tiltak

- Skjeve gulvflater må flytesparkles.

Konsekvens.

Gulvlistene som ikke ligger tett mot gulvet kan føre til estetiske utfordringer og støvansamling og i verste fall indikere underliggende byggt tekniske feil. For å sikre et pent og funksjonelt resultat er det viktig å montere listene riktig, bruke tilpassede festemetoder og eventuelt tette åpninger med elastisk fugemasse eller justere gulv og vegger ved behov.

Tiltak kan være å føre takvann vekk fra bygningen.

Eksisterende saltutslag kan fjernes ved å børste veggene med en stiv børste.

Konsekvens: Over tid kan saltutslag svekke strukturen av maling eller puss, noe som kan føre til avskalling.

Ytterligere undersøkelser anbefales.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Sprekk i etasjeskiller.



Åpninger ved gulvlist på soverom.

Tilstandsrapport

! TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger, det var ikke krav til radonsperre ved oppføring av bygningen.

I bygning med rom for varig opphold skal årsmiddelverdi for radonkonsentrasjon ikke overstige 200 Bq/m³.

Eiendommen ligger i et område med moderat til lav forekomst av radon ifølge radonkart.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

! TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe påkoblet kombinert olje og peiskamin i stue.

Vedovn i gang og vedovn i kjeller samt peisovn i kjellerstue.

I kjellerstue er pipe kledd med limtegl.

Vurdering av avvik:

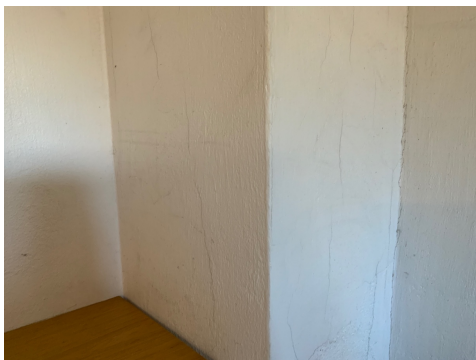
- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Om det ønskes ytterligere kontroll av pipe og ildsted anbefales det å innhente det lokale feiervesenet for kontroll.



! TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet har gulvbelegg, tregulv og betong. Veggene har plater, panel og betong/mur. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i yttervegg i kjellerstue. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 26.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Det er påvist saltutslag på murvegger i kjeller.

Saltutslag er et hvitt, pulveraktig belegg som kan oppstå på overflaten av murverk, betong eller stein og er et sikkert tegn på fuktgjennomtrengning.

Saltutslag oppstår når vann som inneholder oppløste salter beveger seg gjennom porøse materialer og fordampes på overflaten, og etterlater saltet som et synlig belegg.

Forhold som dette kan skyldes dårlig drenering rundt bygningen, lekkasjer, kondens eller høy grunnvannstand som trenger inn i kjelleren via betong/murvegger og betonggulv.

Det er ved hulltaking mot yttervegg registrert et noe forhøyet fuktnivå det ble funnet ca 26 vektprosent. Treverk skal normalt ha vektprosent under 15.

Om denne kommer over 20 vektprosent er det fare for soppangrep. Det er viktig å huske på at utforede vegger under terreng er å anse som risikokonstruksjoner da det kommer til fuktproblematikk.

Det er påvist fuktnivåer som tilsier at det kan være fare for skader i utforede trevegger og oppforede tregulv.

Fukt i kjellere skyldes ofte dårlig drenering, kapillært oppsug fra grunnen, lekkasjer eller manglende ventilasjon. Det er viktig å identifisere kilden før man gjør tiltak.

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Sørg for at området rundt bygningen har tilstrekkelig drenering for å lede vann bort fra fundamentet. Takrenner og nedløp bør være intakte og funksjonelle.

Inspiser kjellerveggene for sprekker og lekkasjer, og tetting disse med egnet tettemasse.

Øk ventilasjonen i kjelleren ved å installere ventiler eller avfuktere for å redusere fuktigheten.

Eksisterende saltutslag kan fjernes ved å børste veggene med en stiv børste.

Konsekvens:

Over tid kan saltutslag svekke strukturen av maling eller puss, noe som kan føre til avskalling.

Fukt i kjeller:

Alt organisk materiale i kjeller (som treverk, gips eller isolasjon) bør fjernes for å hindre og eventuelt oppdage fukt, råte og soppkader.

Konsekvens fukt i kjeller:

Dersom fuktigheten i en utforet trevegg i en kjeller under terreng overstiger 20 %, kan det føre til råteskader, muggsoppvekst, dårlig innelima, skadedyr og verdifall på boligen. For å unngå store skader og kostnader er det viktig å finne årsaken til fuktproblemet, utbedre drenering og ventilasjon, samt bruke fukttolerante materialer i kjellerkonstruksjoner. Tidlige tiltak kan forhindre omfattende skader og sikre en trygg og sunn bolig.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Saltutslag på vegger i kjeller



Malingsavskalling på vegger i kjeller.



! TG 2 Innvendige trapper

Boligen har betongtrapp belagt med vinyl i trinn.
Rekkverk av metall/stål.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.

Håndløper bør monteres for å opprettholde sikker bruk av trappen.

Konsekvens:

Håndløpere er viktige for å gi støtte og balanse når man går opp eller ned trappen. Uten en håndløper kan personer som bruker trappen være mer utsatt for å miste balansen eller falle, spesielt eldre, eller personer med redusert mobilitet og barn.



! TG 2 Innvendige dører

Innvendige dører i malt utførelse og i finer.
Dør med glassfelt mellom vindfang og gang.
Hvitmalte lister rundt åpningene.
Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.
Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Noe lokale tiltak/utskiftninger kan være påregnelige.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Sprekk i dørblad.

VÅTROM

1 ETASJE > BAD

! TG 3 Generell

Våtrommet er fra ukjent byggeår men er av eldre årgang. Våtromsbelegg/våtromstapet på vegger med sokkelflis. Betonggulv. Himlingsplater i tak. Innredning med nedfelt servant, gulvstående toalett og badekar.

Vurdering av avvik:

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

Det er vindu i våtsonen.

Rommet har naturlig ventilasjon men ikke tilluft.

Det er skader på badekar og innredning.

Våtromstapet/belegg på vegger løsner i skjøter.

Det er sprukket fliser på sokkel.

Det observeres fuktskader på vegg bak badekar.

Tetteløsninger/membran er ikke etter dagens krav

Listen er ikke uttømmende men kun ment for å gi et inntrykk av feil og mangler.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtzone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtzone, sluk m.m. må dokumenteres.

Benytt fagfolk, som rørleggere, tømrere, flisleggere og elektrikere.

Konsekvens:

Fukt kan trenge inn i konstruksjonen og forårsake fukt og råteskader. Økt risiko for muggvekst, noe som kan være helseskadelig for beboerne.

Kostnadsestimat: Over 300 000



1 ETASJE > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.

Hulltaking ble foretatt i trappegang i tilstøtende vegg mot badekar.

Det ble i tillegg utført fuktsøk med fuktindikator type Protimeter MMS3 uten å finne forhøyede verdier på våtrom og tilliggende konstruksjoner uten å påvise unormale forhold.



KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Eldre kjøkkeninnredning med glatte malte fronter.

Respatex benkeplate og benkebeslag med oppvaskkum av stål med ett greps blandebatteri.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at overflater har noe skader.
- Det er påvist fuktskjolder/svelling i bunnplate i benkeskap.
- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Det er påregnelig med utskifting/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

Ny eier må selv vurdere å bytte kjøkken, men det kan være påregnelig med utskifting av et kjøkken på denne alderen.

Tilstandsrapport



1 ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Kjøkkenet har avtrekk over kokesone.

SPESIALROM

KJELLER > TOALETTRUM

! TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med malte betong/murvegger.
Betonggulv.
Gulvstående toalett og enkel servant.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Det er påvist saltutslag på murvegger i toalettrom.
Saltutslag er et hvitt, pulveraktig belegg som kan oppstå på overflaten av murverk, betong eller stein og er et sikkert tegn på fuktgjennomtrengning.
Saltutslag oppstår når vann som inneholder oppløste salter beveger seg gjennom porøse materialer og fordampes på overflaten, og etterlater saltet som et synlig belegg.

Forhold som dette kan skyldes dårlig drenering rundt bygningen, lekkasjer, kondens eller høy grunnvannstand som trenger inn i kjelleren via betong/murvegger og betonggulv.

Toalettsisterne står å renner lenge etter bruk.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilluft til toalettrom.
- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Lokal utbedring må utføres.

Sørg for at området rundt bygningen har tilstrekkelig drenering for å lede vann bort fra fundamentet. Takrenner og nedløp bør være intakte og funksjonelle.

Inspiser kjellerveggene for sprekker og lekkasjer, og tetting disse med egnet tettemasse.

Øk ventilasjonen i kjelleren ved å installere ventiler eller avfuktere for å redusere fuktigheten.

Eksisterende saltutslag kan fjernes ved å børste veggene med en stiv børste.

Konsekvens:

Over tid kan saltutslag svekke strukturen av maling eller puss, noe som kan føre til avskalling.



Saltutslag i vegger

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.
Stoppekran er plassert i kjeller.

Røroppleggene i boligen er ikke nærmere kontrollert og tilstandsvurdert på befaringen, utover det som er synlig i rommene. En eventuell utvidet kontroll må utføres av en rørlegger.

Normal forventet levetid for sanitærinstallasjoner er:
Vannrør av kobber 25-75 år, anbefalt brukstid på ca 50 år.

Vurdering av avvik:

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

Skjulte vannrør er ikke kontrollert.
Det bemerkes videre at dette ikke er kompetanseområdet til undertegnede og at det kun er gjort en enkel visuell kontroll

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Anlegget fungerer i dag men ut fra alder på deler av anlegget kan skader plutselig oppstå.
Det anbefales at anlegget gås over av en fagperson, og tiltak gjøres eventuelt etter anbefalinger.

Tilstandsrapport

ⓘ TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern.

Røroppleggene i boligen er ikke nærmere kontrollert og tilstandsvurdert på befaringen, utover det som er synlig i rommene. En eventuell utvidet kontroll må utføres av en rørlegger.

Normal forventet levetid for sanitærinstallasjoner er:

- Avløpsledninger av plast: 25 - 50 år.
- Gulvsluk: 25 - 50 år.
- Soilrør: 30 - 65 år

Vurdering av avvik:

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

Skjulte avløpsrør er ikke kontrollert.

Det bemerkes videre at dette ikke er kompetanseområdet til undertegnede og at det kun er gjort en enkel visuell kontroll

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.
- Tidspunkt for utskifting av avløpsrør nærmer seg.

Det bør påregnes at det kan komme påkostninger med utskiftninger. Plutselige og uforutsette forhold som for eksempel fortetting og brudd være risikomomenter i alle anlegg. Spesielt i anlegg med en viss alder. Tegn til dette ble ikke påvist på befaringen.

ⓘ TG 1 Ventilasjon

Naturlig avtrekk over tak eller til yttervegg.

Boligens ventilasjonssystem er basert på termisk oppdrift (varm luft stiger).

Tilluft slippes inn via veggventiler og eller spalteventiler i vinduer, og avtrekk skjer via ventil på badet og eller kjøkken. Dette var vanlig på eldre boliger, men er ikke etter dagens forskrifter.

ⓘ TG 1 Varmesentral

Boligen oppvarmes med ved og elektrisitet som kilde. Varmekilder er ikke funksjonstestet.

ⓘ TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca 200 liter og er plassert på toalettrom.

Undertegnende har begrenset kompetanse til å vurdere varmtvannsberederens eksakte tilstand. Normalt vil fabrikkår indikere tilstanden og samtidig forventet levetid ut fra en gjennomsnittsbetraktning.

Normalt forventet levetid for varmtvannsbereder er:

- Utskifting av varmtvannsbereder, elektrisk er mellom 15 og 25 år.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

ⓘ TG 2 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.

Tilstandsgraden 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.

El-skap med automatsikringer er plassert i vindfang. Inntak via luftstrek. Det elektriske er fra byggeår. Det er en løs ledning på soverom. Påkostninger på det elektriske anlegget må påregnes.

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.
1962 Byggeår.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
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?
Ukjent
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent

Tilstandsrapport

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 varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap 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 Det anbefales på grunnlag av eldre elektrisk anlegg en el-kontroll av en el-takstmann eller annen fagperson innen kontroll av elektriske anlegg.

Generell kommentar

Punkt 1-7 besvares normalt av selger men da selger ikke har bebodd eiendommen er det gitt begrenset med informasjon og derfor er svarene satt som ukjent.

Det elektriske er ikke videre vurdert da dette ikke er kompetanseområdet til undertegnede.



Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningsfaglig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Boligen har røykvarsler og brannslukkeapparat.

Det er viktig at kravene til røykvarsler og slokkeutstyr er ivaretatt. Kravene i en boenhet er følgende:

Det skal være minst én detektor eller røykvarsler i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom. Alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom når dørene mellom rommene er lukket.

Det skal være minst ett slukkeutstyr (pulver, skum vann) som kan brukes i alle rom.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Ja
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Tilstandsrapport

Det er ikke gjennomført en tilstandsvurdering av byggegrunnen. Dette innebærer at eventuelle grunnforhold, som kan ha betydning for stabilitet og bæreevne, ikke er kartlagt.

! TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra byggeår.
Det antas at dreneringen er utført utfra normal praksis fra byggeår.
Det er ikke synlig utvendig fuktsikring.

Det er viktig å merke seg at inspeksjon av drenering/fuktsikring er svært begrenset på grunn av at en drenering og en betydelig del av fuktsikringen ligger under bakken og derfor ikke er direkte synlig.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

Dreneringen er fra ca 1964 og er med det 61 år gammel, denne har derfor overgått sin teoretiske levetid.

Det er antatt at det også er kapillært oppsuging i konstruksjonen i kjeller. Kapillær oppsuging, er en vanlig utfordring i kjellere, spesielt i eldre bygninger. Dette oppstår når vann fra grunnen trekkes opp gjennom porøse materialer som betong, mur eller teglstein, via kapillærkrefter.

I kjellere med dårlig eller manglende fuktsperre, vil vann fra grunnvannet trekke opp i vegger og gulv, og kan bli synlige som fuktige flekker eller saltutslag.

Normal tid før utskifting av drensssystem med drensledninger er 20 - 60 år.

Normal tid før vedlikehold av drensssystem med drensledninger er 1 - 5 år.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utskiftning av drenering/tettesjikt.
- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.

Ved ikke fungerende drenering og fuktsikring kan vann trenge inn gjennom grunnmuren.
Dette kan føre til fuktproblemer og muggvekst, som igjen kan påvirke innklimaet.

For å unngå disse konsekvensene er det viktig å sørge for at dreneringssystemet på boligen er i fungerende stand. Dette innebærer blant annet regelmessig vedlikehold, reparasjoner og i noen tilfeller installasjon av nye dreneringssystemer for å sikre at vannet blir effektivt ledet vekk fra bygningen.

Det er også lurt å være oppmerksom på terrengnivået rundt huset og sørge for at terrenget heller bort fra bygningen for å minimere risikoen for vanninntrenging.

Kostnadsestimat: Over 300 000

! TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur.
Bygningen er fundamentert med støpte søiler.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkeformasjoner.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Det er observert sprekker og riss i grunnmuren. Omfang og årsak til disse skadene er ikke nærmere vurdert, men de kan ha sammenheng med naturlige setninger, belastninger eller fuktpåvirkning over tid. Videre undersøkelser kan være nødvendig for å avklare om sprekken påvirker byggets stabilitet og om tiltak bør iverksettes for å forhindre videre utvikling.



! TG 2 Terrengforhold

Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Anbefalt fall på terreng er 1:50, 3 meter fra grunnmur.

Vurdering av avvik:

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

Eiendommen ligger i et område med middels mulighet for marin leire, dvs der det noen ganger kan finnes marin leire. Dette i følge løsmassekart.

Terrenget rundt bygningen har stedvis fall mot grunnmur, dette kan innebære økt fuktbelastning på grunnmuren og risiko for fuktskader.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Konsekvens:

Når terrenget heller mot huset, vil regnvann og smeltevann naturlig samle seg inntil grunnmuren. Dette øker risikoen for vanninntrenging gjennom sprekker, dårlig drenering eller kapillært oppsug.

Oljetank

Det er ikke opplyst om nedgravd oljetank på eiendommen.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1971

Kommentar

ca byggeår.

Standard

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

Vedlikehold

Garasjen bærer preg av mangel på vedlikehold.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Beskrivelse

Garasje fundamentert med støpt ringmur.
Tilbygget bod med bjelker rett på terreng.
Støpt plate i garasjerom, tregulv og heldekkende teppe i bodrom.
Yttervegger av bindingsverk utvendig kledd med panel.
Innvendige vegger med panel i ett bodrom.
Saltak tekket med takstein.
Renner og nedløp av stål i lakkert utførelse.
Ett lags vindu og vindu med varevindu.
Enkel leddport.

Vedlikehold:

Dører til bod klyper i karm og er svært vanskelig å lukke.
Klemskade i nedløpsrør.
Utvendig kledning ligger flere steder helt ned til terreng.
Stedvis råteskader i utvendig kledning.
Garasje er ikke vurdert på tilstandsnivå.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

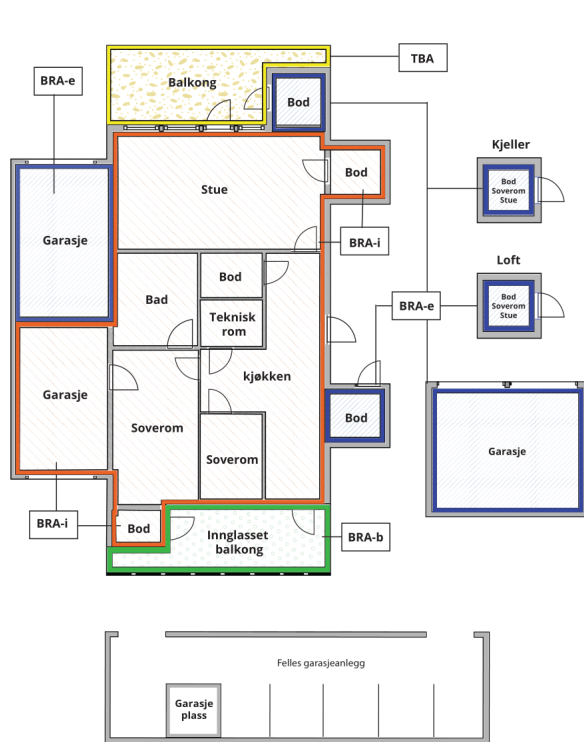
Hva er måleverdig areal?

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

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.



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

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

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 Etasje	80		9	89	
Kjeller	74			74	
SUM	154		9		
SUM BRA	163				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 Etasje	Vindfang, Stue, Kjøkken, Bad, Soverom, Soverom 2, Kott, Gang		
Kjeller	Trappegang, Uinnredet kjellerrom, Uinnredet Kjellerrom, Kjellerstue, Innredet rom, Uinnredet kjellerrom, Toalettrom		

Kommentar

Arealet er oppmålt innvendig (BRA).
Takhøyde i kjeller er ca 2 m.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Garasje ligger helt i tomtegrense til nabo.

Det er ikke undersøkt om det foreligger godkjennelser/tinglysninger eller lignende rundt dette forholdet.

Det er ikke kontrollert om kjeller er omsøkt som boligareal.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja Nei

Kommentar: Det er avvik i rom for varig opphold i kjeller da det kommer til rømningsvindu og dagslysflate, vinduer i kjellerstue og i innredet kjellerrom har ikke størrelser på vinduer som kreves på rom for varig opphold. I Minst annethvert rom for varig opphold må man ha rømningsvindu, men hvert soverom bør ha rømningsvindu. Vinduer som i åpen stilling har en fri åpning hvor høyde og bredde til sammen utgjør minst

1,5 m, kan godkjennes som rømningsvindu. Høyden på fri åpning må imidlertid ikke være mindre enn 0,6 m og bredden på fri åpning må ikke være mindre enn 0,5 m.
Takhøyde i kjeller er noe varierende men ble målt til ca 2,0 m.

Garasje

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		40		40	
SUM		40			
SUM BRA	40				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje, Bod, Bod 2	

Kommentar

Arealet er oppmålt innvendig (BRA).

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Garasjen ligger på tomtegrense til nabo.
Tilbygget bod på garasje er ikke tegnet inn på tegninger.

Kommentar:

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	129	25
Garasje	0	40

Kommentar

Enebolig Kott i 1 etasje og 3 stk uinnredede kjellerrom er tatt med i arealangivelsen som s-rom.

Garasje

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.3.2025	Kenneth Gulbrandsen	Takstingeniør
	Meri Hammer	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3240 EIDSVOLL	95	223		0	633.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Råholtvegen 75 A

Hjemmelshaver

Idehus Romerike Feltutbygging AS

Kommentar

OBS: Areal på tomt er hentet fra kart som viser planlagt tomtestørrelse, endelig tomtestørrelse er ikke fastsatt, slik at det kan bli justeringer på denne når endelig fradeling er ferdigstilles.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beliggende i etablert boligfelt på Råholt i Eidsvoll kommune.

Kort avstand til Råholt sentrum med kjøpesenter med ca 50 butikker og spisesteder, samt alle fasiliteter som legekontor, barne og ungdomskole, Råholt bad og idrettshall.

Adkomstvei

Adkomst fra offentlig veg.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen er ikke regulert men er avsatt i kommuneplanen til nåværende boligbebyggelse.

Om tomten

Flat tomt med plen og beplantninger, gruset gårdsplass.

Tinglyste/andre forhold

Opplysninger om tinglyste forhold er ikke hentet inn.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	13.03.2025	Oppdragsbekreftelse utsendt av undertegnede.	Fremvist		Nei
Egenerklæring		Selger har ikke bodd i boligen og det er derfor gitt begrenset med informasjon.	Ikke gjennomgått		Nei
Idehus Romerike AS	16.03.2025	Ubekreftet situasjonsplan	Fremvist	1	Nei
Ambita	16.03.2025	Eiendomsopplysninger ajour pr 16.03.2025 innhentet via Ambita AS	Innhentet	6	Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	20.03.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud fra en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperreren bak. Dette er hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSunDERsØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. 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.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulike definisjoner av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/EH8944>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon