


Tilstandsrapport

 Enebolig

 Råholtgutua 8C , 2070 RÅHOLT

 EIDSVOLL kommune

 gnr. 95, bnr. 578

Sum areal alle bygg: BRA: 107 m² BRA-i: 87 m²



Befaringsdato: 24.04.2026

Rapportdato: 08.05.2026

Oppdragsnr.: 22078-1011

Referansenummer: Z15968

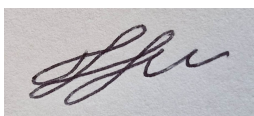
Autorisert foretak: Vestrum taksering AS



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.

Vestrum taksering AS

Rapportansvarlig



Thomas Togstadhagen Vestrum

thomas@vestrumtaksering.no

922 99 739



Medlem av

NITO



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.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Eldre boliger vil naturlig ha avvik sett opp mot dagens forskriftskrav. Denne rapporten baserer seg på tilstandsgrader iht. gjeldende standard, med nødvendige faglige og skjønnsmessige vurderinger. Det registreres alder, bruksslitasje og værpåvirkning av bygningsdeler. Boligen er oppført i 1991 og en rekke bygningsdeler har passert store deler av, eller hele, sin forventede tekniske levetid. Dette innebærer at boligen må anses som et prosjekt, der behovet for utskiftninger og oppgraderinger av bygningsdeler må vurderes i sammenheng med bygningskroppens helhetlige tilstand. Det er avdekket avvik som krever strakstiltak. Det er viktig å påpeke at bygningen anses å være oppført i henhold til de forskrifter og byggemetoder som var gjeldende da boligen ble oppført. Oppføring av boliger i Norge er underlagt en rekke forskrifter og ulike krav, på bakgrunn av boligens alder må det derfor påregnes avvik i forhold til dagens regelverk og standarder for oppføring av bolig.

Tilstandsgrader er satt i henhold til datidens standard, og bruken av boliger har endret seg betydelig siden oppføringstidspunktet – særlig når det gjelder krav til isolasjon, fukthåndtering, ventilasjon og økt strømførbruk. Økt bruk av våtrom og andre fuktbelastede arealer stiller i dag større krav til god ventilasjon og jevnlig utlufting for å forebygge skader. For øvrig vises det til de detaljerte beskrivelser og vurderinger av de enkelte bygningsdeler slik de fremkommer i rapporten.

Enebolig - Byggeår: 1991

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Siden taket (takkonstruksjon, takteking 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.

TG2 vurderes da Det savnes snøfanger på tak som sikrer nedfall som kan føre til skade. Det registreres mose på takteking. Slitasje over tid kan forklare begroingen av mose, og forholdet har karakter som tilsier redusert avrenning og økt fuktpåvirkning. Store deler av forventet levetid for takteking vurderes å være passert. Ytterveggskonstruksjonene over grunnmur er oppført i

trekonstruksjoner.

På befaringsdagen ble det ikke opplyst om kjente feil og mangler ved veggkonstruksjonene.

Veggene er oppført etter byggemetode som gjaldt for det aktuelle byggeåret, ytterveggene vil ha mindre isolasjon og tetthet enn hva man har etter dagens standard.

Veggkonstruksjonen er lukket, og det er ikke kjent hvordan oppbyggingen er utført.

Generelt sett er utvendig trekledning en risikoutsatt bygningsdel med tanke på klimatiske forhold. Trepanel/utvendig kledning er en bygningsdel som jevnlig behøver vedlikehold.

Utvendige flater av overflatebehandlet liggende trepanel. Det savnes luftespalte og musebånd i underkant av kledningen. Kledningen er forenlig med alder og værslitasje. Det er utført stikktaking i trevirke etter stikkprøveprinsippet på kjente utsatte steder, det ble ikke avdekket råteskader på befaringsdagen, men det kan ikke utelukkes at dette kan forekomme stedvis grunnet alder. Overgang mellom grunnmur og fasade vurderes ikke tilstrekkelig tett.

Hjemmelshaver opplyser at det ble foretatt maling av fasader og en side av garasje i 2020.

TG2 vurderes da det savnes lufting og musebånd i underkant av kledning. Det registreres stedvis at kledning er ført for nær omkringliggende terreng. Det er ikke tilstrekkelig klaring mellom terreng/terrasse og kledning, hvor anbefalt avstand normalt er minimum 10 cm med dryppkant. Overgang mellom grunnmur og fasade fremstår ikke tilstrekkelig tett.

Saltak utført i trekonstruksjoner.

Visuelt undersøkt fra bakkeplan og visuelt inspisert fra gangbar sone på kaldtloft.

Konstruksjonen fremstår stabil på befaringsdagen, det ble ikke avdekket vesentlige nedbøyninger, eller synlige svekkelser ved konstruksjonen.

Det registreres spor etter mus på kaldtloft, skjulte forhold kan ikke utelukkes.

TG2 vurderes for å gjøre oppmerksom på takkonstruksjon/loft er en eldre konstruksjon og at det jevnlig bør foretas inspeksjon av kaldtloft da dette er en utsatt konstruksjon for nedbør og fukt. Det registreres fuktskjolder rundt gjennomføringer yttertak. Luftepapp nedre del av tak har bøyd seg slik at det begrenser luftingen generelt til kaldtloft. Ytterligere undersøkelser bør foretas.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra byggeår. Flere av vinduene innvendig er ubehandlet.

Beskrivelse av eiendommen

Vinduene ble visuelt undersøkt og kontrollert ved stikkprøver. Enkelte av vinduene kan med fordel justeres og smøres som en del av normalt vedlikehold.

Det ble ikke registrert punkterte glass av vinduer på befaringsdagen, punkterte glass er bare synlig under spesielle omstendigheter og kan derfor ikke utelukkes.

TG2 vurderes da vinduer straks har passert sin forventede levetid på 40år. Det bemerkes avflassing av overflater særlig utvendig på vinduer og belistning. Forholdet har karakter som tilsier at utskiftning av vinduer bør foretas i nær fremtid.

Bygningen har teak hovedytterdør, malt balkongdør i tre fra byggeår

Dører har passert sin forventede levetid.

TG3 vurderes da terrassedør er råteskadet, beslag har løsnet og sitter ikke i sin posisjon og må utskiftes. Overgang vekkonstruksjon og terrassedør vurderes ikke tilfredsstillende mot nedbør, skjulte skader kan ikke utelukkes. Dører bør utskiftes i nær fremtid.

Terrasse på 19m².

Terrasse rundt deler av boligen er målt til 19 m² og er oppført i trekonstruksjoner. Konstruksjonen er lukket og ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Basert på visuell inspisering bør terrassens helhet utskiftes med nye materialer.

TG3 vurderes grunnet terrasse har steddvis råteskader og betydelig slitasje.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulv: Laminat, malt betong og belegg.

Vegger: Brystningspanel med trepanel og strie. Pussede flater, malt strie, trepanel, avrevet strie.

Tak/himling: Takess plater og trepanel.

Overflater på gulv, vegger og tak/himling er kun beskrevet type overflate. Det er ikke foretatt undersøkelser og tilstandsvurdering eller satt tilstandsgrad på disse bygningsdelene, da dette ikke omfattes av kravene i forskrift til avhendingslova.

Vurderingen er begrenset til kun registrering av overflatetyper. For ytterligere vurdering og tilstand må interessenter selv engasjere fagkyndig.

Etasjeskille/gulv mot grunn er ikke vurdert, da dette ikke er et krav i henhold til forskrift til avhendingslova. Forholdet har karakter som tilsier at undersøkelsene er begrenset, og konstruksjonens oppbygning og tilstand er ikke vurdert.

Risiko:

Manglende vurdering kan føre til at eventuelle avvik eller skader ikke blir avdekket. Forholdet gir økt risiko for at skjulte forhold i etasjeskillet/gulv på grunn ikke er kjent.

Konsekvens:

Forholdet kan medføre usikkerhet knyttet til etasjeskillets/gulv på grunn tilstand, med mulig betydning for kjøpers beslutningsgrunnlag.

Anbefalte tiltak:

Ytterligere vurdering av etasjeskillets/gulv på grunn anbefales utført av fagkyndig engasjert av interessenter av boligen.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

TG3 vurderes da våtrommet er av eldre dato og har passert sin forventede levetid (ca. 20 år). Våtrommet er oppført etter eldre byggeskikk med løsninger som ikke tilfredsstillers dagens krav til tettesjikt og fuktsikring.

Fra observasjon registreres: Sprekk i overgang silikon og flisfug vegg/gulv. Sprekte fliser på gulv. Det er vindu av tre i våtsone dusjhjørne. Gulvet beveger seg ved å legge vekt på gulvet midt på baderommet.

Hjemmelshaver opplyser:

- Baderomsplater fra 2017, utført med egeninnsats.

- Innredning fra 2017, utført med egeninnsats.

Det er foretatt hulltaking med tørre verdier registrert på befaringsdagen.

Vaskerom (godkjent som bod)

Det gjøres oppmerksom på at dette rommet som benyttes som vaskerom, kun er godkjent som bod i kommunen.

Malt betonggulv, trepanel på vegger med takessplater i himling.

Bemerkes stedvis sprekker av tilgjengelige visuelle overflater av malt betonggulv.

TG3 vurderes da våtrommet er av eldre dato og har passert sin forventede levetid (ca. 20 år). Våtrommet er oppført etter eldre byggeskikk med løsninger som ikke tilfredsstillers dagens krav til tettesjikt og fuktsikring. Det er ingen form for tettesjikt/membran på våtrom.

Hulltaking er ikke foretatt da det er tilkomst til å måle direkte i fotlist fra vaskerom. Det er ikke påvist høy fuktighet i nærheten av vanninstallasjoner på befaringsdagen.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

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

Det er utført fuktsøk av overflater i nærheten av vanninstallasjoner, der det indikeres normale fuktverdier på befaringsdagen.

Det er ikke påvist knirk i gulv ved kjøkkeninnredning på befaringsdagen, men det kan ikke utelukkes at det forekommer ved

Beskrivelse av eiendommen

andre årstider og under andre forhold.

Det er ingen lekkasjesikring av vanninstallasjoner eller komfyrvakt ved avtrekk. Dette er heller ikke et krav (før tek 10) men anbefales likevel ettermontert.

TG2 vurderes da det registreres vesentlige fuktsveller på benkeplate. Kjøkkeninnredning forøvrig med alder og bruksslitasje.

Ytterlige skader som følge av forholdene kan ikke utelukkes. TG3 vurderes da ventilatoren ikke fungerer tilfredsstillende, og ventilasjonsløsningen vurderes å ha vesentlig redusert funksjon

Det er forsøkt med funksjonstesting med ark. Tre hastigheter der den høyeste hastigheten ikke fungerer.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Det gjøres oppmerksom på at det kun er synlige rørinntallasjoner som er inspisert. Rørgjennomføringer som er skjult i konstruksjonen er ikke videre undersøkt.

Stoppekran er lokalisert og plassert i vaskerom.

Utekran er ikke funksjonstestet. TGIU. Hjemmelshaver melder ingen avvik.

Kraner og avløp i oppvaskkum og servant er testet, uten at det ble registrert noe avdrypp fra vann rør. Registreres svakt trykk i oppvaskkum kjøkken og servant bad.

TG2 vurderes da vannrør fra byggeår som vurderes å ha passert store deler av sin forventede levetid. Stoppekran på vaskerom er funksjonstestet og stenger ikke vannet 100% ved funksjonstesting. Bemerkes irr og korrosjon stedvis av kobberrør, forholdene vurderes forenlig med alder.

Det gjøres oppmerksom på at utvendige og skjulte avløpsrør ikke er kontrollert.

Innvendig er det synlige avløpsrør i hovedsak av plast.

Det er ikke avdekket avvik ved funksjonstesting av servant og oppvaskkum. Med svakt trykk vurderes ikke funksjonstesting tilstrekkelig. Ytterligere undersøkelser bør foretas.

TG2 vurderes da avløpsrør har passert store deler av sin forventede levetid. Boligen er tilkoblet naturlig ventilering gjennom ventiler i vinduer.

Avtrekk fra over komfyr, bad og vaskerom. Avtrekk er funksjonstestet og vurderes ikke tilfredsstillende.

Dagens krav til ventilasjonsløsning er balansert ventilasjon.

TG2 vurderes da ventilasjonsanlegget fremstår med flere forhold

som gir redusert funksjon. Ventilator på kjøkken vurderes å ha passert sin forventede levetid, og loftmotor må påregnes skiftet. Ventilasjon baseres i hovedsak på ventiler i vinduer, og det registreres manglende tilfredsstillende tilluft til bad og vaskerom. Det registreres også ventilasjonsrør i kald sone uten tilstrekkelig dampspærre og utette tilkoblinger/overganger. CTC varmtvannsbereder på 194L produsert i 2015.

Varmtvannsberederen er kun visuelt inspisert. Det ble ikke avdekket tegn til skader med behov for tiltak.

Viktig å merke seg at varmtvannsbereder er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Elektrisk oppvarmede varmtvannsberedere med merkeeffekt på mer enn 1 500 W skal være fast tilkoblet. Det betyr at slike varmtvannsberedere ikke kan få strømtilførsel gjennom vanlig stikkontakt og støpsel.

Forventet levetid for varmtvannsbereder er 20år.

TG2 vurderes da bereder på vaskerom er tilkoblet vanlig stikk kontakt. Bereder er plassert med avløp i nærheten av sluk. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er tettesjikt/membran på dette gulvet.

Sikringssskap plassert på vegg vaskerom med automatsikringer og 11 kurser ihht. kursfortegnelse. Sikringssskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse fra autorisert EL-fagkyndig.

Undertegnede takstmann har ikke fagkompetanse/spesialkompetanse til å utføre kontroll av elektriske anlegg og elektriske installasjoner. Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. Det anbefales på generelt grunnlag at registrert/autorisert elektroinstallatør/kontrollør foretar en kontroll av hele det elektriske anlegget.

Fra og med 1. januar 1999 er elektroentreprenører forpliktet til å utarbeide samsvarserklæring til eier av elektrisk anlegg ved installasjon av nye anlegg eller endringer i eksisterende anlegg. Dokumentasjonen er en bekreftelse fra elektroentreprenøren at anlegget er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring, dette var ikke et krav fra byggeår. Det er fremlagt samsvarserklæring fra 2017 for tilleggsarbeider med beskrivelse:

- Montering av ny stikkontakt.
- Montering og levering av ny taklampe.
- Rehabilitering av sikringssskap. 7 stk. Kombiautomater.
- Nye Overspenningspatroner i overspenningsvern.

Det er fremlagt dokumentasjon med tilsyn fra Elvia: Avsluttet tilsynssak
Vi viser til kontroll av ditt elektriske anlegg utført den 02.12.2025 i

Beskrivelse av eiendommen

Råholtgutua 8C, 2070 RÅHOLT.

Kontrollen ble gjennomført som en stikkprøvekontroll etter føringer fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap. Ved kontrollen ble det ikke funnet avvik. Dette er likevel ingen garanti for at anlegget er feilfritt.

Til stede ved kontroll: Camilla Damgård.

Tilstandsgrad gis ikke det elektriske anlegget.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn er ikke kjent. Det foreligger ingen tilgjengelige opplysninger om grunnforholdene på eiendommen, og byggegrunnens beskaffenhet

har ikke vært mulig å verifisere ved visuell befarings. Forholdet er derfor

ikke vurdert og er satt til TGIU. Eventuelle forhold knyttet til byggegrunn

kan først avklares gjennom nærmere undersøkelser utført av fagkyndig.

Fuktsikring og drenering er i hovedsak skjult under bakkenivå og derfor kun i begrenset grad tilgjengelig for inspeksjon. Vurderingen er basert på visuelle observasjoner og tilgjengelige opplysninger.

For boliger fra aktuell byggeperiode var det ikke vanlig med tilsvarende fuktsikring og dreneringsløsninger som etter dagens byggeskikk. Basert på tilgjengelige observasjoner er det ikke påvist klare tegn til etablert fuktsikring eller drenering rundt boligen.

Det registreres avløpsrør tilknyttet nedløp fra takvann som føres ned i grunnen. Det er ukjent hvor vannet videre ledes, og det er ikke verifisert om dette er tilkoblet tilfredsstillende avløpssystem eller kum.

TG2 vurderes da drenering og fuktsikring ikke er verifiserbar, og det er usikkerhet knyttet til om tilfredsstillende løsning er etablert. Håndtering av takvann er ikke dokumentert.

Fundamenter ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelige for inspeksjon. Vurderingen er derfor basert på visuell inspeksjon av tilgjengelige flater av kledd grunnmur i henhold til forskrift.

Grunnmur er kledd med grunnmursplater. Det registreres spalteåpning i utvendige hjørner. For øvrig er det ikke avdekket avvik av betydning på tilgjengelige overflater på befaringsdagen.

Vurderingen er basert på visuelle observasjoner og tilgjengelige opplysninger. Skjulte løsninger kan ikke verifiseres.

TG2 vurderes da grunnmur er kledd og dermed ikke tilgjengelig for inspeksjon, samt at det registreres åpninger i utvendige hjørner. Boligen er plassert i skrånende terreng. Det registreres noe fall inn mot bygningskroppen fra sør, og fall fra bygningskroppen fra nord.

Terrengforholdene rundt boligen vurderes samlet sett ikke å gi tilstrekkelig avrenning bort fra konstruksjonen.

TG2 vurderes da terrenget stedvis heller inn mot bygningskroppen og

ikke sikrer tilfredsstillende avrenning.

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

[Gå til side](#)

Det er ikke foretatt radonmålinger, og det foreligger ikke opplysninger om at bygget er utført med radonsperre. Det registreres mangler/skader på håndsløkkeutstyr i forhold til gjeldende krav til brannforebygging.

NGU viser til at boligen ligger i et området der det noen ganger kan finnes marin leire, der det finnes marin leire kan det også være kvikkleire. For mer informasjon se internett sidene til NGU.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Det er fremlagt ferdigattest datert 17.12.91 for nybygg med byggets art: bolig.

Det er fremlagt plantegninger for bolig som viser at godkjent bod, benyttes idag som vaskerom. Bruksendring er et søknadspliktig tiltak og ikke byggesøkt.

Risiko:

Manglende godkjenning kan medføre at rommet ikke oppfyller gjeldende krav til bruk, herunder tekniske og sikkerhetsmessige forhold.

Konsekvens:

Forholdet kan medføre behov for avklaringer mot kommunen og eventuelle krav om søknad, godkjenning eller tilbakeføring.

Anbefalte tiltak:

Det anbefales å undersøke forholdet nærmere mot kommunen for å avklare lovlighet og eventuelle krav til godkjenning.

Garasje

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

Det er fremlagt tegninger av garasje og dispensasjon fra reguleringsplanens bestemmelse om uthusets størrelse innvilges - melding om oppføring av garasje datert 01.09.2005. Det er fremlagt erklæring om at det er inngått en avtale mellom hjemmelshavere på to naboeiendommer, som bestemmer at de skal føre opp tiltak inntil hverandre på tomtegrensen. Erklæringen forplikter til at garasjen vil ha en utforming og farge som gjør at de utseende messig passer sammen. Det står ingenting om fordeling av vedlikehold.

Risiko:

Det foreligger ikke opplysninger i erklæringen om fordeling av ansvar for vedlikehold, reparasjoner eller eventuelle fremtidige tiltak knyttet til garasjene.

Konsekvens:

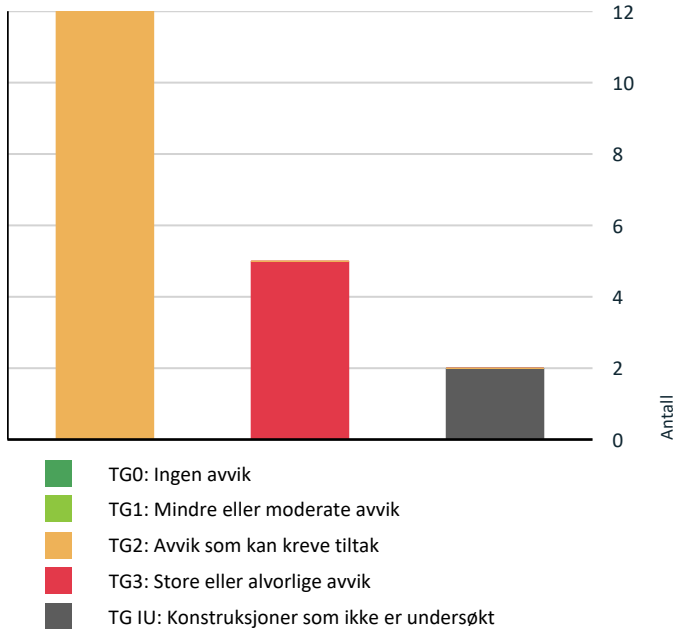
Manglende regulering av vedlikeholdsansvar kan medføre uklarheter eller uenighet mellom partene ved behov for vedlikehold, utbedringer eller endringer.

Anbefalte tiltak:

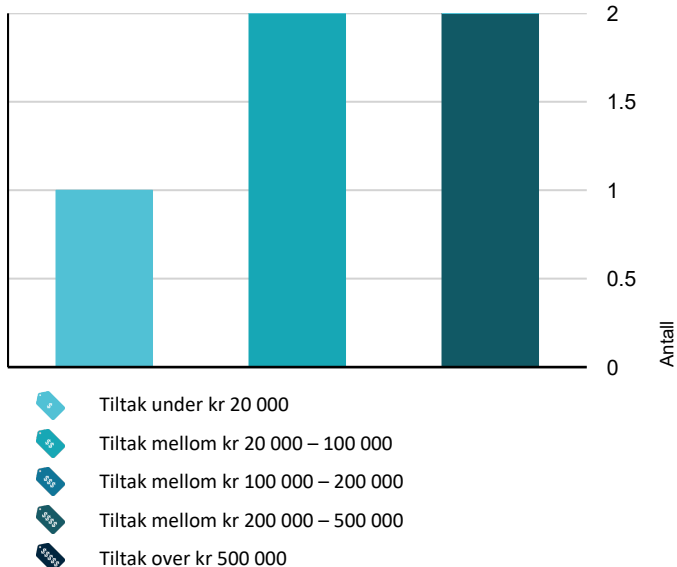
Det anbefales at interessenter gjennomgår foreliggende avtale og ved behov innhenter juridisk bistand for å avklare ansvar og rettigheter knyttet til vedlikehold og bruk av garasjene.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er basert på visuell inspeksjon av tilgjengelige deler av bygningen på befaringsdagen, og er gjennomført i tråd med undersøkelsesnivået angitt i forskrift til avhendingslova. Undersøkelsen er utført uten destruktive inngrep, med mindre annet er særskilt angitt.

Den innvendige gjennomgangen omfatter i hovedsak registrering av type overflater på gulv, vegger og tak/himling, med mindre annet er særskilt beskrevet. Det er ikke foretatt målinger av retningsavvik på gulv, vegger eller himlinger. Vurdering av knirk i gulv eller andre forhold som krever inngrep eller utvidet testing inngår ikke i vurderingen.

Mengde og tilstedeværelse av isolasjon i yttervegger og yttertak kan ikke verifiseres uten destruktive inngrep, og er derfor ikke kontrollert. Skjulte, tildekkede eller utilgjengelige konstruksjoner er ikke inspisert, og eventuelle avvik i disse kan ikke avdekkes og derfor ikke utelukkes.

Det er ikke foretatt funksjonstesting av elektriske anlegg, VVS-installasjoner, varmekilder, tekniske anlegg eller hvitevarer.

Det foreligger begrenset førstehåndsinformasjon om boligen. Boligen har ifølge hjemmelshaver stått tom i en periode på ca. 2–3 år. Forhold som først avdekkes ved bruk over tid kan derfor ikke utelukkes.

Rapporten må ikke anses som en fullstendig bygningsteknisk gjennomgang. Interessenter anbefales å foreta egne undersøkelser, eventuelt ved bruk av fagkyndig, dersom det er behov for ytterligere vurderinger.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1.Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom (godkjent som bod) > Generell [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

Sammendrag av boligens tilstand

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

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

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

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.
- ! Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Tilstandsrapport

ENE BOLIG

Byggeår

1991

Standard

Boligen er oppført i 1991, og bygningsdelene er i hovedsak vurdert opp mot datidens byggeskikk og standard. Bruksmønster og tekniske krav til boliger har endret seg betydelig siden oppføringstidspunktet, særlig når det gjelder isolasjon, fukthåndtering, ventilasjon og økt strømforbruk. Økt bruk av våtrom og andre fuktbelastede rom stiller i dag større krav til ventilasjon og kontrollert luftutskiftning enn det som var vanlig på byggetidspunktet. Avvik fra dagens forskriftskrav må derfor forventes, og er normalt for boliger av denne alderen.

Vedlikehold

Det er registrert alder, bruksslitasje og værpåvirkning på flere bygningsdeler. Opptil flere konstruksjoner og installasjoner har passert deler av, eller hele, sin forventede tekniske levetid. Behov for vedlikehold, utbedringer og utskiftninger av bygningsdeler bør vurderes i sammenheng med bygningens helhetlige tilstand. Dette innebærer at boligen må anses som et prosjekt, der behovet for utskiftninger og oppgraderinger av bygningsdeler må vurderes i sammenheng med bygningskroppens helhetlige tilstand. Det vises for øvrig til rapportens detaljerte beskrivelser og vurderinger av de enkelte bygningsdelene.

UTVENDIG

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Siden taket (takkonstruksjon, takteking 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.

TG2 vurderes da Det savnes snøfanger på tak som sikrer nedfall som kan føre til skade. Det registreres mose på takteking. Slitasje over tid kan forklare begroingen av mose, og forholdet har karakter som tilsier redusert avrenning og økt fuktpåvirkning. Store deler av forventet levetid for takteking vurderes å være passert.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er avvik:

TG2 vurderes da det mangler snøfanger på takflater som kan sikre mot nedfall av snø og is. Det registreres også mose på takteking. Begroingen er forenlig med slitasje over tid, og store deler av forventet levetid for takteking vurderes å være passert.

Risiko:

Manglende snøfanger kan medføre ukontrollert nedfall av snø og is. Mose på tak kan redusere avrenning, bidra til økt fuktbelastning på takteking og kan skape frostspreng på vinterstid.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.
- Andre tiltak:
- Når takteking 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.
- Tiltak:

Konsekvens:

Forholdet kan føre til økt risiko for personskade samt skade på takteking og underliggende konstruksjoner over tid.

Anbefalte tiltak:

Det anbefales å montere snøfanger og fjerne mose fra takteking. Videre bør tilstanden på takteking følges opp og vurderes nærmere av fagkyndig.



TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Ytterveggskonstruksjonene over grunnmur er oppført i trekonstruksjoner.

På befaringsdagen ble det ikke opplyst om kjente feil og mangler ved veggkonstruksjonene.

Veggene er oppført etter byggemetode som gjaldt for det aktuelle byggeåret, ytterveggene vil ha mindre isolasjon og tetthet enn hva man har etter dagens standard.

Veggkonstruksjonen er lukket, og det er ikke kjent hvordan oppbyggingen er utført.

Generelt sett er utvendig trekledning en risikoutsatt bygningsdel med tanke på klimatiske forhold.

Trepanel/utvendig kledning er en bygningsdel som jevnlig behøver vedlikehold.

Utvendige flater av overflatebehandlet liggende trepanel. Det savnes luftespalte og musebånd i underkant av kledningen.

Kledningen er forenlig med alder og værslitasje. Det er utført stikktagning i trevirke etter stikkprøveprinsippet på kjente utsatte steder, det ble ikke avdekket råteskader på befaringsdagen, men det kan ikke utelukkes at dette kan forekomme stedvis grunnet alder.

Overgang mellom grunnmur og fasade vurderes ikke tilstrekkelig tettet.

Hjemmelshaver opplyser at det ble foretatt maling av fasader og en side av garasje i 2020.

TG2 vurderes da det savnes lufting og musebånd i underkant av kledning. Det registreres stedvis at kledning er ført for nær omkringliggende terreng. Det er ikke tilstrekkelig klaring mellom terreng/terrasse og kledning, hvor anbefalt avstand normalt er minimum 10 cm med dryppkant. Overgang mellom grunnmur og fasade fremstår ikke tilstrekkelig tett.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er avvik:

Risiko:

Manglende lufting, lav klaring til terreng og utilstrekkelig tetting kan medføre økt fuktbelastning og risiko for oppfukning av konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Forholdet kan føre til redusert levetid på kledning og økt risiko for råte- og fuktskader.

Anbefalte tiltak:

Det anbefales å etablere tilfredsstillende lufting og montere musebånd. Videre bør det sikres tilstrekkelig avstand mellom terreng og kledning, samt forbedre tetting i overgangen mellom grunnmur og fasade. Tiltak bør vurderes av fagkyndig.



Oppunder utvendig kledning

TG2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltak utført i trekonstruksjoner.

Visuelt undersøkt fra bakkeplan og visuelt inspisert fra gangbar sone på kaldtloft.

Konstruksjonen fremstår stabil på befaringsdagen, det ble ikke avdekket vesentlige nedbøyninger, eller synlige svekkelser ved konstruksjonen.

Det registreres spor etter mus på kaldtloft, skjulte forhold kan ikke utelukkes.

TG2 vurderes for å gjøre oppmerksom på takkonstruksjon/loft er en eldre konstruksjon og at det jevnlig bør foretas inspeksjon av kaldtloft da dette er en utsatt konstruksjon for nedbør og fukt.

Det registreres fuktskjolder rundt gjennomføringer yttertak. Luftepapp nedre del av tak har bøyd seg slik at det begrenser luftingen generelt til kaldtloft. Ytterligere undersøkelser bør foretas.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Det er avvik:

Risiko:

Gjennomføringer i yttertak er utsatte punkter for lekkasjer. Redusert lufting kan føre til økt fuktbelastning og risiko for kondens i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

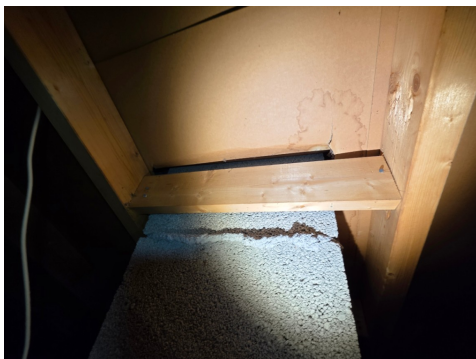
Konsekvens:

Forholdene kan medføre utvikling av fuktskader og redusert levetid på takkonstruksjonen over tid.

Anbefalte tiltak:

Det anbefales nærmere undersøkelser for å avklare årsak til fuktskjolder og vurdere lufting av kaldtloft. Eventuelle tiltak bør utføres av fagkyndig.

Tilstandsrapport



TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra byggeår. Flere av vinduene innvendig er ubehandlet.

Vinduene ble visuelt undersøkt og kontrollert ved stikkprøver. Enkelte av vinduene kan med fordel justeres og smøres som en del av normalt vedlikehold.

Det ble ikke registrert punkterte glass av vinduer på befaringdagen, punkterte glass er bare synlig under spesielle omstendigheter og kan derfor ikke utelukkes.

TG2 vurderes da vinduer straks har passert sin forventede levetid på 40år. Det bemerkes avflassing av overflater særlig utvendig på vinduer og belistning. Forholdet har karakter som tilsier at utskiftning av vinduer bør foretas i nær fremtid.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Risiko:

Slitte overflater og høy alder kan medføre redusert tetthet og økt fuktpåvirkning på vinduer og tilstøtende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens:

Forholdet kan føre til videre nedbrytning og redusert funksjon over tid.

Anbefalte tiltak:

Det anbefales å planlegge utskiftning av vinduer i nær fremtid. Forholdet bør vurderes nærmere av fagkyndig.



TG 3 Dører

Beskrivelse

Bygningen har teak hovedytterdør, malt balkongdør i tre fra byggeår.

Dører har passert sin forventede levetid.

TG3 vurderes da terrassedør er råteskadet, beslag har løsnet og sitter ikke i sin posisjon og må utskiftes. Overgang vekkkonstruksjon og terrassedør vurderes ikke tilfredsstillende mot nedbør, skjulte skader kan ikke utelukkes. Dører bør utskiftes i nær fremtid.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Risiko:

Råteskader og mangelfull tetting kan medføre videre nedbrytning og økt fuktinntrengning i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens:

Forholdet kan føre til skade på tilstøtende bygningsdeler. Skjulte skader kan ikke utelukkes.

Anbefalte tiltak:

Tiltak må påregnes. Det anbefales utskiftning av terrassedør og utbedring av tilstøtende konstruksjon. Arbeid bør utføres av fagkyndig.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse på 19m².

Terrasse rundt deler av boligen er målt til 19 m² og er oppført i trekonstruksjoner. Konstruksjonen er lukket og ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Basert på visuell inspisering bør terrassens helhet utskiftes med nye materialer.

TG3 vurderes grunnet terrasse har steddvis råteskader og betydelig slitasje.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.

Risiko:

Råteskader kan medføre svekkelse av bæreevne og videre nedbrytning av konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.
- Andre tiltak:

Konsekvens:

Forholdet kan føre til redusert sikkerhet ved bruk og behov for omfattende utbedring.

Anbefalte tiltak:

Tiltak må påregnes. Det anbefales utskiftning eller omfattende rehabilitering av terrassen. Arbeid bør utføres av fagkyndig.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



INNVENDIG

TG IU Overflater

Beskrivelse

Gulv: Laminat, malt betong og belegg.

Vegger: Brystningspanel med trepanel og strie. Pussede flater, malt strie, trepanel, avrevet strie.

Tak/himling: Takess plater og trepanel.

Overflater på gulv, vegger og tak/himling er kun beskrevet type overflate. Det er ikke foretatt undersøkelser og tilstandsvurdering eller satt tilstandsgrad på disse bygningsdelene, da dette ikke omfattes av kravene i forskrift til avhendingslova.

Vurderingen er begrenset til kun registrering av overflatetyper.

For ytterligere vurdering og tilstand må interessenter selv engasjere fagkyndig.

TG IU Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskille/gulv mot grunn er ikke vurdert, da dette ikke er et krav i henhold til forskrift til avhendingslova. Forholdet har karakter som tilsier at undersøkelsene er begrenset, og konstruksjonens oppbygning og tilstand er ikke vurdert.

Risiko:

Manglende vurdering kan føre til at eventuelle avvik eller skader ikke blir avdekket. Forholdet gir

økt risiko for at skjulte forhold i etasjeskillet/gulv på grunn ikke er kjent.

Konsekvens:

Forholdet kan medføre usikkerhet knyttet til etasjeskillet/gulv på grunn tilstand, med mulig betydning for kjøpers beslutningsgrunnlag.

Anbefalte tiltak:

Ytterligere vurdering av etasjeskillet/gulv på grunn anbefales utført av fagkyndig engasjert av interessenter av boligen.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

TG3 vurderes da våtrommet er av eldre dato og har passert sin forventede levetid (ca. 20 år). Våtrommet er oppført etter eldre byggeskikk med løsninger som ikke tilfredsstiller dagens krav til tettesjikt og fuktsikring.

Fra observasjon registreres: Sprekk i overgang silikon og flisfug vegg/gulv. Sprekte fliser på gulv. Det er vindu av tre i våtsone dusjhjørne. Gulvet beveger seg ved å legge vekt på gulvet midt på baderommet.

Hjemmelshaver opplyser:

- Baderomsplater fra 2017, utført med egeninnsats.
- Innredning fra 2017, utført med egeninnsats.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Risiko:

Eldre våtrom har økt risiko for svikt i membran og skjulte fuktskader.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Konsekvens:

Forholdet kan medføre fuktinntrengning og skader på tilstøtende konstruksjoner.

Anbefalte tiltak:

Tiltak må påregnes. Det anbefales oppgradering/rehabilitering av våtrommet. Videre vurdering bør utføres av fagkyndig.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



1.ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt hulltaking med tørre verdier registrert på befaringsdagen.



1.ETASJE > VASKEROM (GODKJENT SOM BOD)

! TG 3 Generell

Beskrivelse

Det gjøres oppmerksom på at dette rommet som benyttes som vaskerom, kun er godkjent som bod i kommunen.

Malt betonggulv, trepanel på vegger med takesplater i himling. Bemerkes stedvis sprekker av tilgjengelige visuelle overflater av malt betonggulv.

TG3 vurderes da våtrommet er av eldre dato og har passert sin forventede levetid (ca. 20 år). Våtrommet er oppført etter eldre byggeskikk med løsninger som ikke tilfredsstillers dagens krav til tettesjikt og fuktsikring. Det er ingen form for tettesjikt/membran på våtrom.

Vurdering av avvik:

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

Risiko:

Eldre våtrom har økt risiko for skader uten membran.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Konsekvens:

Forholdet kan medføre fuktinntrengning og skader på tilstøtende konstruksjoner.

Anbefalte tiltak:

Tiltak må påregnes. Det anbefales oppgradering/rehabilitering av våtrommet med tettesjikt/membran. Videre vurdering bør utføres av fagkyndig.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



1.ETASJE > VASKEROM (GODKJENT SOM BOD)

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det er tilkomst til å måle direkte i fotlist fra vaskerom. Det er ikke påvist høy fuktighet i nærheten av vanninstallasjoner på befaringsdagen.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr.

Det er utført fuktsøk av overflater i nærheten av vanninstallasjoner, der det indikeres normale fuktverdier på befaringsdagen.

Det er ikke påvist knirk i gulv ved kjøkkeninnredning på befaringsdagen, men det kan ikke utelukkes at det forekommer ved andre årstider og under andre forhold.

Det er ingen lekkasjesikring av vanninstallasjoner eller komfyrvakt ved avtrekk. Dette er heller ikke et krav (før tek 10) men anbefales likevel ettermontert.

TG2 vurderes da det registreres vesentlige fuktsveller på benkeplate. Kjøkkeninnredning forøvrig med alder og bruksslitasje.

Ytterlige skader som følge av forholdene kan ikke utelukkes.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Risiko:

Fuktsveller kan indikere fuktpåvirkning og kan medføre videre nedbrytning av materialer.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens:

Forholdet kan føre til redusert funksjon og levetid på benkeplate og tilhørende innredning.

Anbefalte tiltak:

Det anbefales å vurdere utskiftning av benkeplate og eventuelt kjøkkeninnredning. Videre undersøkelser bør foretas ved behov.



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 3 Avtrekk

Beskrivelse

TG3 vurderes da ventilatoren ikke fungerer tilfredsstillende, og ventilasjonsløsningen vurderes å ha vesentlig redusert funksjon

Det er forsøkt med funksjonstesting med ark. Tre hastigheter der den høyeste hastigheten ikke fungerer.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert avvik med avtrekk.

Risiko:

Mangelfull ventilasjon kan medføre opphopning av fukt og matos.

Konsekvens/tiltak

- Ventilatoren må skiftes.

Konsekvens:

Forholdet kan føre til økt fuktbelastning og påvirkning av inneklime.

Anbefalte tiltak:

Tiltak må påregnes. Det anbefales utskiftning eller utbedring av ventilator og ventilasjonsløsning. Arbeid bør utføres av fagkyndig.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Det gjøres oppmerksom på at det kun er synlige rørinstallasjoner som er inspisert.

Rørgjennomføringer som er skjult i konstruksjonen er ikke videre undersøkt.

Stoppekran er lokalisert og plassert i vaskerom.

Utekran er ikke funksjonstestet. TGIU. Hjemmelshaver melder ingen avvik.

Kraner og avløp i oppvaskkum og servant er testet, uten at det ble registrert noe avdrupp fra vann rør. Registreres svakt trykk i oppvaskkum kjøkken og servant bad.

TG2 vurderes da vannrør fra byggeår som vurderes å ha passert store deler av sin forventede levetid. Stoppekran på vaskerom er funksjonstestet og stenger ikke vannet 100% ved funksjonstesting. Bemerkes irr og korrosjon stedvis av kobberrør, forholdene vurderes forenlig med alder.

Vurdering av avvik:

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

Risiko:

Eldre rørinstallasjoner og mangelfull funksjon på stoppekran kan medføre økt risiko for lekkasjer og redusert kontroll ved behov for avstengning av vann.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens:

Forholdet kan føre til behov for utskifting og redusert driftssikkerhet over tid.

Anbefalte tiltak:

Det anbefales undersøkelser av stoppekran av fagkyndig. Tilstanden på røranlegget bør følges opp og vurderes nærmere av fagkyndig.



TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det gjøres oppmerksom på at utvendige og skjulte avløpsrør ikke er kontrollert.

Innvendig er det synlige avløpsrør i hovedsak av plast.

Det er ikke avdekket avvik ved funksjonstesting av servant og oppvaskkum. Med svakt trykk vurderes ikke funksjonstesting tilstrekkelig. Ytterligere undersøkelser bør foretas.

TG2 vurderes da avløpsrør har passert store deler av sin forventede levetid.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.

Risiko:

Eldre avløpsrør kan utvikle seg til utettheter, lekkasjer eller tilstopping.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens:

Forholdet kan medføre vann- eller fuktskader i tilstøtende konstruksjoner og behov for utskifting.

Anbefalte tiltak:

Forholdet må vurderes nærmere av fagkyndig. Det bør vurderes kontroll og eventuell utskifting av avløpsrør.



TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen er tilkoblet naturlig ventilering gjennom ventiler i vinduer.

Avtrekk fra over komfyr, bad og vaskerom.

Avtrekk er funksjonstestet og vurderes ikke tilfredsstillende.

Dagens krav til ventilasjonsløsning er balansert ventilasjon.

TG2 vurderes da ventilasjonsanlegget fremstår med flere forhold som gir redusert funksjon. Ventilator på kjøkken vurderes å ha passert sin forventede levetid, og loftmotor må påregnes skiftet. Ventilasjon baseres i hovedsak på ventiler i vinduer, og det registreres manglende tilfredsstillende tilluft til bad og vaskerom. Det registreres også ventilasjonsrør i kald sone uten tilstrekkelig dampspærre og utette tilkoblinger/overganger.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Risiko:

Mangelfull ventilasjon og utilstrekkelig dampsperre i kanaler kan medføre redusert luftutskiftning, kondensdannelse og økt fuktbelastning.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Konsekvens:

Forholdet kan føre til redusert innelima og økt risiko for fuktrelaterede skader over tid.

Anbefalte tiltak:

Det anbefales å vurdere utskiftning av loftmotor og forbedring av ventilasjonsløsningen, herunder sikring av tilstrekkelig tilluft og isolering av ventilasjonskanaler i kalde soner. Tiltak bør vurderes av fagkyndig.



Konsekvens:

Forholdet kan føre til fuktpåvirkning av konstruksjoner og brannfare.

Anbefalte tiltak:

Det anbefales å vurdere etablering av tettesjikt i rommet og vurdere fast tilkobling av bereder i henhold til gjeldende anbefalinger. Tiltak bør utføres av fagkyndig.



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

CTC varmtvannsbereder på 194L produsert i 2015.

Varmtvannsberederen er kun visuelt inspisert.
Det ble ikke avdekket tegn til skader med behov for tiltak.

Viktig å merke seg at varmtvannsbereder er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Elektrisk oppvarmede varmtvannsberedere med merkeeffekt på mer enn 1 500 W skal være fast tilkoblet. Det betyr at slike varmtvannsberedere ikke kan få strømtilførsel gjennom vanlig stikkontakt og støpsel.

Forventet levetid for varmtvannsbereder er 20år.

TG2 vurderes da bereder på vaskerom er tilkoblet vanlig stikk kontakt.
Bereder er plassert med avløp i nærheten av sluk. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er tettesjikt/membran på dette gulvet.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Manglende tettesjikt i kombinasjon med plassering av bereder kan medføre økt risiko for fuktskader ved eventuell lekkasje. Tilkobling med stikk kontakt kan øke risiko for brann.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Sikringsskap plassert på vegg vaskerom med automatsikringer og 11 kurser ihht. kursfortegnelse. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse fra autorisert EL-fagkyndig.

Undertegnede takstmann har ikke fagkompetanse/spesialkompetanse til å utføre kontroll av elektriske anlegg og elektriske installasjoner. Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. Det anbefales på generelt grunnlag at registrert/autorisert elektroinstallatør/kontrollør foretar en kontroll av hele det elektriske anlegget.

Fra og med 1. januar 1999 er elektroentreprenører forpliktet til å utarbeide samsvarserklæring til eier av elektrisk anlegg ved installasjon av nye anlegg eller endringer i eksisterende anlegg. Dokumentasjonen er en bekreftelse fra elektroentreprenøren at anlegget er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring, dette var ikke et krav fra byggeår. Det er fremlagt samsvarserklæring fra 2017 for tilleggsarbeider med beskrivelse:

- Montering av ny stikkontakt.
- Montering og levering av ny taklampe.
- Rehabilitering av sikringsskap. 7 stk. Kombiautomater.
- Nye Overspenningspatroner i overspenningsvern.

Det er fremlagt dokumentasjon med tilsyn fra Elvia: Avsluttet tilsynssak

Vi viser til kontroll av ditt elektriske anlegg utført den 02.12.2025 i Råholtgutua 8C, 2070 RÅHOLT. Kontrollen ble gjennomført som en stikkprøvekontroll etter føringer fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap. Ved kontrollen ble det ikke funnet avvik. Dette er likevel ingen garanti for at anlegget er feilfritt. Til stede ved kontroll: Camilla Damgård.

Tilstandsgrad gis ikke det elektriske anlegget.

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?

Ja

Det er fremlagt samsvarserklæring for arbeider angitt beskrivelse under "beskrivelse".

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 anbefales på generelt grunnlag en gjennomgang av det elektriske anlegget ved et eierskifte. Ved eierskifte kan det være betydelig økt strømforbruk som krever at det elektriske anlegget oppgraderes til å tåle dagens bruk. Bruken av elektrisk anlegg idag er vesentlig høyere enn tidligere år.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn er ikke kjent. Det foreligger ingen tilgjengelige opplysninger om grunnforholdene på eiendommen, og byggegrunnens beskaffenhet har ikke vært mulig å verifisere ved visuell befaring. Forholdet er derfor ikke vurdert og er satt til TGIU. Eventuelle forhold knyttet til byggegrunn kan først avklares gjennom nærmere undersøkelser utført av fagkyndig.

TG2 Fuksikring og drenering

Beskrivelse

Fuksikring og drenering er i hovedsak skjult under bakkenivå og derfor kun i begrenset grad tilgjengelig for inspeksjon. Vurderingen er basert på visuelle observasjoner og tilgjengelige opplysninger.

For boliger fra aktuell byggeperiode var det ikke vanlig med tilsvarende fuksikring og dreneringsløsninger som etter dagens byggeskikk. Basert på tilgjengelige observasjoner er det ikke påvist klare tegn til etablert fuksikring eller drenering rundt boligen.

Det registreres avløpsrør tilknyttet nedløp fra takvann som føres ned i grunnen. Det er ukjent hvor vannet videre ledes, og det er ikke verifisert om dette er tilkoblet tilfredsstillende avløpssystem eller kum.

TG2 vurderes da drenering og fuksikring ikke er verifiserbar, og det er usikkerhet knyttet til om tilfredsstillende løsning er etablert. Håndtering av takvann er ikke dokumentert.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Risiko:

Manglende eller utilstrekkelig drenering og ukjent bortledning av takvann kan medføre økt vannbelastning mot grunnmur og konstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Konsekvens:

Forholdet kan føre til fuktpåvirkning av bygningsdeler under terreng og redusert levetid over tid.

Anbefalte tiltak:

Det anbefales nærmere undersøkelser av drenering og overvannshåndtering. Eventuelle tiltak bør prosjekteres og utføres av fagkyndig.



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Fundamenter ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelige for inspeksjon. Vurderingen er derfor basert på visuell inspeksjon av tilgjengelige flater av kledd grunnmur i henhold til forskrift.

Grunnmur er kledd med grunnmursplater. Det registreres spalteåpning i utvendige hjørner. For øvrig er det ikke avdekket avvik av betydning på tilgjengelige overflater på befaringsdagen.

Vurderingen er basert på visuelle observasjoner og tilgjengelige opplysninger. Skjulte løsninger kan ikke verifiseres.

TG2 vurderes da grunnmur er kledd og dermed ikke tilgjengelig for inspeksjon, samt at det registreres åpninger i utvendige hjørner.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Risiko:

Begrenset inspeksjonsmulighet kan medføre at eventuelle avvik eller fuktpåvirkning ikke avdekkes.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Forholdet kan innebære usikkerhet knyttet til tilstand på underliggende konstruksjon.

Anbefalte tiltak:

Det anbefales å følge opp forholdet og foreta nærmere undersøkelser.



TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Boligen er plassert i skrånende terreng. Det registreres noe fall inn mot bygningskroppen fra sør, og fall fra bygningskroppen fra nord.

Terrengforholdene rundt boligen vurderes samlet sett ikke å gi tilstrekkelig avrenning bort fra konstruksjonen.

TG2 vurderes da terrenget stedvis heller inn mot bygningskroppen og ikke sikrer tilfredsstillende avrenning.

Vurdering av avvik:

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

Risiko:

Fall inn/flatt mot bygningen kan medføre økt vannbelastning mot grunnmur og fundamenter.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens:

Forholdet kan føre til økt fuktpåvirkning på konstruksjoner og redusert levetid over tid.

Anbefalte tiltak:

Det anbefales å etablere bedre fall bort fra bygningen og sikre tilfredsstillende avrenning av overflatevann. Forholdet bør vurderes nærmere av fagkyndig.



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

Tilstandsrapport

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



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Det er ikke foretatt radonmålinger, og det foreligger ikke opplysninger om at bygget er utført med radonsperre.

Det registreres mangler/skader på håndslukkeutstyr i forhold til gjeldende krav til brannforebygging.

NGU viser til at boligen ligger i et området der det noen ganger kan finnes marin leire, der det finnes marin leire kan det også være kvikkleire. For mer informasjon se internett sidene til NGU.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Risiko:

Manglende radonmåling medfører usikkerhet knyttet til eventuell radoneksponering. Mangelfullt håndslukkeutstyr kan redusere muligheten for effektiv slokking ved brann.

Konsekvens/tiltak

- Innhent nytt brannslukningsutstyr.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Konsekvens:

Forholdene kan påvirke helse, miljø og sikkerhet.

Anbefalte tiltak:

Det anbefales å gjennomføre radonmåling for å avklare radonnivå. Håndslukkeutstyr bør kontrolleres og utbedres i henhold til gjeldende 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

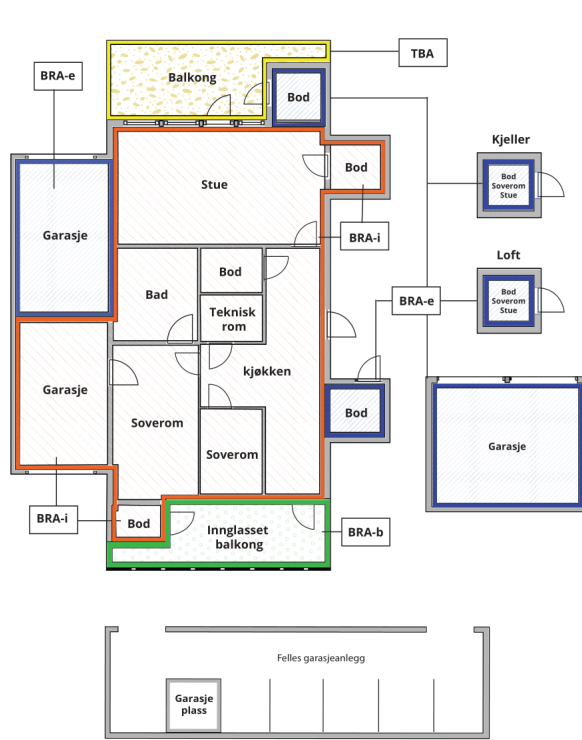
Hva er måleverdig areal?

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 boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, 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.

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje	87			87	19
SUM	87				19
SUM BRA	87				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Vindfang, entré, stue/kjøkken, soverom, soverom 2, soverom 3, bad, vaskerom (godkjent som bod)		

Kommentar

Innvendige arealer er oppmålt med laser.

Ved arealmåling for salg eller avhending av bolig, skal bruksareal (BRA) benyttes. Hele boenheten skal måles og summeres i BRA. Ved arealmåling av BRA-i er det målt inn i smyg mot karm på dør og vinduer som går ned til gulvet, i.h.t. NS 3940. Mindre areal avvik kan forekomme.

Arealopplysninger som er basert på fysisk oppmåling etter ferdigstillelse, vil kunne avvike fra arealopplysninger som er basert på byggetegninger.

Dersom det ikke er fremlagt byggetegninger for boligen, vil bygnings sakkyndig ikke kunne måle opp arealer av hulrom i sjakter o.l. som er skjult, og som dermed ikke er tilgjengelig for oppmåling.

Arealer på terrasser, balkonger/verandaer er målt innvendig av rekkverk. Eller som fotavtrykket der det ikke finnes noen ytre begrensinger, som rekkverk o.l.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er fremlagt ferdigattest datert 17.12.91 for nybygg med byggets art: bolig.

Det er fremlagt plantegninger for bolig som viser at godkjent bod, benyttes idag som vaskerom. Bruksendring er et søknadspliktig tiltak og ikke byggesøkt.

Risiko:

Manglende godkjenning kan medføre at rommet ikke oppfyller gjeldende krav til bruk, herunder tekniske og sikkerhetsmessige forhold.

Konsekvens:

Forholdet kan medføre behov for avklaringer mot kommunen og eventuelle krav om søknad, godkjenning eller tilbakeføring.

Anbefalte tiltak:

Det anbefales å undersøke forholdet nærmere mot kommunen for å avklare lovlighet og eventuelle krav til godkjenning.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Hjemmelshaver opplyser at det er utskiftet blandebatteri på kjøkken, tilbakeslavsventil, reduksjonsventil og ekspansjonskar. Det er fremlagt faktura for utskiftning av blandebatteri og tilbud på montering av tilbakeslavsventil, reduksjonsventil og ekspansjonskar.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		20		20	
SUM		20			
SUM BRA	20				

Romfordeling

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

Kommentar

Det er kun målt delen av garasje, som ifølge hjemmelshaver tilhører denne boligen.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er fremlagt tegninger av garasje og dispensasjon fra reguleringsplanens bestemmelse om uthusets størrelse innvilges - melding om oppføring av garasje datert 01.09.2005. Det er fremlagt erklæring om at det er inngått en avtale mellom hjemmelshavere på to naboeiendommer, som bestemmer at de skal føre opp tiltak inntil hverandre på tomtegrensen. Erklæringen forplikter til at garasjen vil ha en utforming og farge som gjør at de utseende messig passer sammen. Det står ingenting om fordeling av vedlikehold.

Risiko:

Det foreligger ikke opplysninger i erklæringen om fordeling av ansvar for vedlikehold, reparasjoner eller eventuelle fremtidige tiltak knyttet til garasjene.

Konsekvens:

Manglende regulering av vedlikeholdsansvar kan medføre uklarheter eller uenighet mellom partene ved behov for vedlikehold, utbedringer eller endringer.

Anbefalte tiltak:

Det anbefales at interessenter gjennomgår foreliggende avtale og ved behov innhenter juridisk bistand for å avklare ansvar og rettigheter knyttet til vedlikehold og bruk av garasjene.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.4.2026	Thomas Togstadhagen Vestrum	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3240 EIDSVOLL	95	578		0	411.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Råholtgutua 8C

Hjemmelshaver

Damgård Camilla

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Eidsvoll kommune.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Reguleringsbestemmelser er ikke fremlagt eller innhentet.

Om tomten

Gruslagt adkomstområdet. Uteområde med grøntarealer av plen og diverse beplantning.

Oppvarming

Boligen er oppvarmet av vedovn og elektrisk gulvvarme.

Vedovn og ildsted:

Pipe og ildsted er kun visuelt vurdert og ikke røyktrykkprøvd eller kamera kontrollert ved besiktigelsen. For detaljert informasjon og krav anbefales kontakt med lokal brann- og feievesen.

Det registreres brennbart materiale i nærheten av sotluke og foran peisinnstans, det savnes brannsikker plate under sotluke og foran peisinnstans. Tiltak må foretas.

Risiko:

Manglende brannsikring og nærhet til brennbart materiale kan medføre økt risiko for brann.

Konsekvens:

Forholdet kan føre til antennelse av nærliggende materialer og utgjøre en brannfare.

Anbefalte tiltak:

Tiltak må påregnes. Det anbefales å etablere brannsikker plate og sikre tilstrekkelig avstand til brennbart materiale i henhold til gjeldende krav. Videre vurdering og tiltak bør utføres av fagkyndig.

Hjemmelshaver opplyser at det er etablert peis med innsats til eksisterende skorstein år 2005, dette er meldepliktig til kommunen. Det er ikke fremlagt dokumentasjon for arbeidene.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	21.04.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	21.04.2026		Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.05.2026	

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.