

Tilstandsrapport



Enebolig



Åsplundvegen 8 , 2070 RÅHOLT



EIDSVOLL kommune



gnr. 96, bnr. 378

Sum areal alle bygg: BRA: 263 m² BRA-i: 118 m²



Befaringsdato: 24.03.2026

Rapportdato: 30.03.2026

Oppdragsnr.: 22493-1092

Eiendomsverdi ref nr: RN7830

Autorisert foretak: Jødahl Takst og Bygg 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.

Jødahl Takst og Bygg As

Roar Jødahl har snart 30 års erfaring som tømrer med fagbrev, og har utført mange større og mindre oppdrag for private og bedrifter. Roar har også flere års erfaring som prosjektleder innen skadesanering.

Roar har videreutdannet seg innen taksering ved Norges Takst akademi, og ble uteksaminert som Takstingeniør i 2024.

Jødahl Takst og Bygg, tidligere Jødahl Bygg AS, har flere års erfaring innen levering av snekker oppdrag, fra tilbygg til restaurering og oppføring av nybygg.

Rapportansvarlig



Roar Jødahl

jodahlb@outlook.com

480 94 565



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig med kjeller og 1etg fra 2006.

1etg inneholder.

Entrè, vaskerom, gang, 3 soverom, bad, kjøkken og stue.

Fra det ene soverommet er det utgang til en terrasse på utsiden, det er også tilgang til loftet.

I stue er det 2 stk doble balkongdører som leder ut på 2 forskjellige terrasser på hver sin side av boligen.

Kjeller.

Det er egen inngang til kjelleren fra utsiden.

Denne inneholder, en hybelleilighet med 1 soverom, bad/vaskerom og stue/kjøkkenløsning.

I tillegg i kjelleren er det en bod, teknisk rom og 2 lagerrom.

Tilhørende boligen er en dobbelgarasje.

Boligen fremstår med gjennomgående god standard og normalt vedlikeholds nivå sett i forhold til alder.

Det er ikke registrert vesentlige avvik utover det som kan forventes av naturlig slitasje over tid.

Bygningsmessige konstruksjoner virker solide, og det er benyttet materialer av tilfredsstillende kvalitet.

Innvendige overflater fremstår som jevnt vedlikeholdt, med normal bruksslitasje på gulv, vegger og himlinger.

Kjøkken og våtrom holder en funksjonell standard, og det er ikke observert forhold som tilsier behov for umiddelbare tiltak.

Tekniske installasjoner, herunder elektrisk anlegg og VVS, vurderes å være i tilfredsstillende stand basert på visuell kontroll og tilgjengelig dokumentasjon.

Det anbefales likevel jevnlig kontroll og vedlikehold i henhold til gjeldende forskrifter.

Samlet sett vurderes boligen å ha en god teknisk tilstand, med et normalt vedlikeholdsbehov fremover.

Enebolig - Byggeår: 2006

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Enebolig med vegger av bindingsverkskonstruksjon fra byggeårene med utvendig liggende kledning.

Takkonstruksjon utført som valmet tak med betongtakstein fra byggeårene.

Kjeller av støpte vegger og støpt gulv.

Vinduer og dører er fra byggeårene.

Det er terrasser og balkonger på flere sider av boligen, utført i impregnerte materialer.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater i 1etg består av parkettgulver, Veggene er av malt tapet/strie.

Himlingene har strukturerte takplater.

Entreen har flislagt gulv med varmekabler.

Etasjeskille er av trebjelkelag fra byggeårene.

Boligen har elementpipe, vedovn i 1etg og i kjeller.

Sotluke er i kjeller.

Kjelleren har behandlet/malte betonggulv.

I hybel er det laminatgulv.

Veggene er påforet og kledd med ubehandlet trepanel.

Himlingene har trepanel.

Boligen har fabrikkmalte fyllingsdører fra byggeårene.

I gang og fra entreen i 1etg er det glassdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom

Vaskerom med innredning med skaper og benkeplate med utslagsvask.

Plass for vaskemaskin og tørkerommel.

Veggene har våtromstapet og det er strukturerte takplater i himlingen.

Rommet har gulvbelegg med oppbrett langs veggene og elektriske varmekabler.

Rommet har plastsluk med belegg som går ned i sluket og innredning med benkeskaper og overskap.

Benkelate med utslagsvask.

Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Rommet har mekanisk avtrekk.

Bad

Bad fra byggeårene, det ble ikke fremlagt noen dokumentasjon på badet.

Viktig å bemerke er endret bruk av et eldre våtrom, som et bad, kan føre til skader over tid på grunn av endrede belastningsmønstre og slitasje.

Eldre baderom er ofte bygget med materialer og metoder som ikke er like holdbare eller tilpasset dagens bruk, som hyppigere dusjing og økt vannforbruk.

Dette kan føre til fuktproblemer, råteskader og lekkasjer, spesielt i gjennomføringer, rundt sluk og i konstruksjoner som ikke er tilstrekkelig beskyttet mot fukt.

Badet har flislagte vegger, og himlingsplater i himlingen, flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Badet har plastsluk i dusjonen, membran/tettesjikt er ukjent.

Badet har innbygget boblekar, dusj med glassdører, plassbygget servantinnredning med flislagte flater med 2 stk servanter, gulvstående toalett.

Badet har mekanisk avtrekk.

Bad/vaskerom

Bad/vaskerom i kjelleren fra byggeårene, det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse.

Flislagte vegger og panelt himling.

Flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Rommet har plastsluk, det er ukjent membran/tettesjikt.

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett,

Beskrivelse av eiendommen

dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er mekanisk avtrekk.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken 1etg.

Kjøkken med innredning fra byggeårene, skaper med profilerte fronter i eik utførelse.
Benkeplate av stein.
Hjørneløsning med stekovn, platetopp og ventilatorhette.
Flislagt mellom over og underskap.
Benkeum med to kummer i stål og med ett greps blandebatteri.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkken kjeller.

Innredning med glatte fronter og laminat benkeplate.
Det frittstående hvitevarer.
Flislagt vegg mellom over og underskap.
Rund oppvaskum med ett greps blandebatteri.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen har vannrør av type rør i rør system fra byggeårene, besiktiget i vannfordelerskap som er lokalisert i teknisk rom i kjelleren.
Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.
Undertegnede har ikke fullt ut vurdert bereder og røranlegget for varmtvann av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.
Tegn til dette ble ikke observert på befaringsdagen.
Synlige avløpsrør er av plast fra byggeårene.
Tilstanden er ikke nærmere undersøkt utover visuell vurdering.
Boligen har mekanisk ventilasjon med enhet plassert på loftet.
Det er montert varmepumpe i stue i 1etg.
Bereder er plassert i teknisk rom i kjelleren.

Elskapet er plassert i boden i kjelleren.
Det ble byttet ut innmat i 2020.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ikke foretatt noen geotekniske undersøkelser og det er dermed begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet.
Boligen har synlig fuksikring på utvendig kjellermur med tetteliste.
Takvannet er koblet til drenerør som går ned i bakken.
Dreneringen er kun visuelt inspisert.
Grunnmuren er av betong, fundamenteringen er ikke inspisert.
Det er opparbeidet gårdplass med asfalt med fall fra huset.
Rundt deler av huset er det plen og beplantning.
Deler av tomten skråner ned til bakside av boligen.
Utvendige avløpsrør er av ukjent type og er fra 2006. Det er offentlig avløp via private stikkledninger.

Utvendige vannledninger er av ukjent type og er fra 2006. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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

[Gå til side](#)

Det foreligger ingen dokumentasjon på at boligen har radonsperre eller at det er foretatt radonmålinger.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

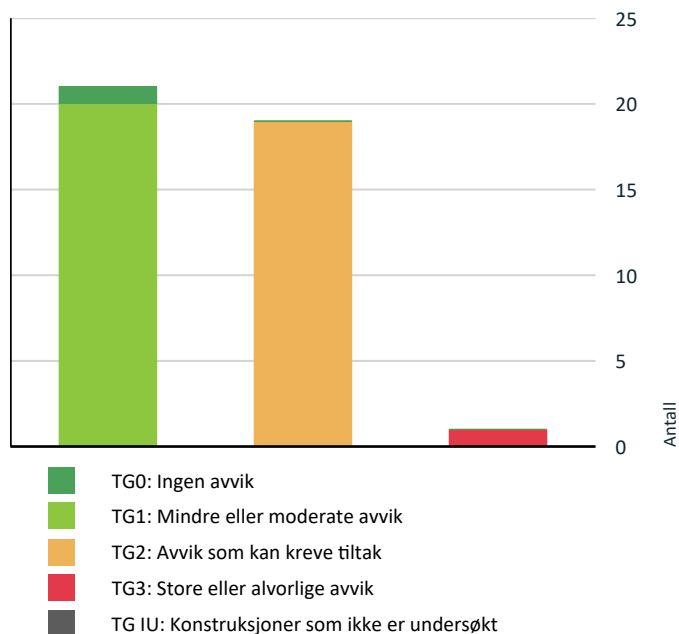
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Det er avvik i bruk av rom i kjeller i forhold til det som er tegnet og godkjent ved byggeår.
Opprinnelig rominndeling var, 3 stk disponible rom, teknisk rom, bod og fremtidig bad.

Største disponible rom er bygget om til hybel med soverom, stue/kjøkken, fremtidig bad er tilknyttet hybel.
Fra inngangen til kjelleren er det laget felles gang med egen dør inn til hybel og egen tilgang til resten av kjelleren til eier av bolig.
Teknisk rom, bod og 2 andre disponible rom brukes som lager rom av eier av boligen.

På godkjente tegninger er det tegnet inn trapp mellom 1 og kjelleren, det er ikke bygget noen trapp men det er gjort klart for det i bjelkelaget.
Eier av boligen og leietaker bruker samme inngangsdør til kjelleren.

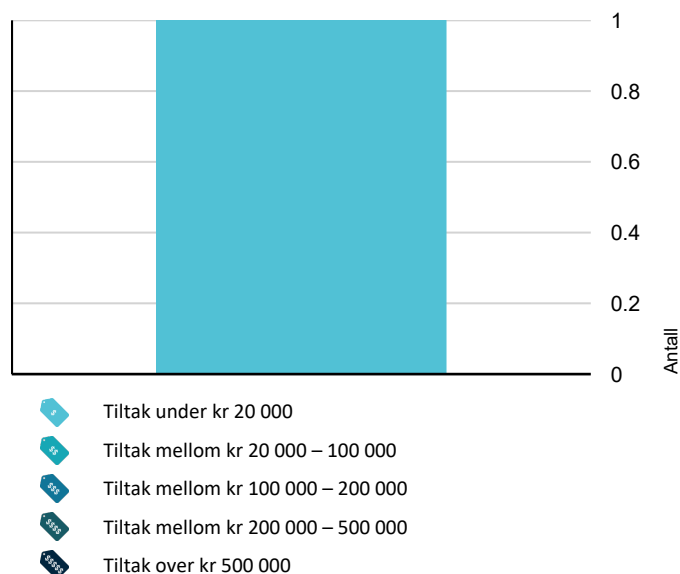
Sammendrag av boligens tilstand

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

Rapporten/befaringen er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Hjemmel er kontrollert utfra "Norges Eiendommer".

Det elektriske anlegget og røropplegget er ikke inngående vurdert, eventuelt kun beskrevet.

Det er ikke foretatt inngående vurdering av el-anlegg fordi dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde. Eier av bolig har selv ansvar for el-anlegg og bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.

Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det i rapporten er foretatt antakelser, er dette fordi angjeldende forhold ikke har latt seg bringe på det rene. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.

Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Arealer er målt med håndholdt lasermåler i henhold til de til enhver tids gjeldende målereglene (NS3940) og ifølge gjeldende målereglene (NS3940) er følgende medregnet: "Frittliggende rør, montasjekanaler, peiser og piper".

I sammenfattende beskrivelse og under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er foretatt og eventuelle svakheter som er registrert.

Det er ingen forutsetning at rom som er medtatt i BRA-i oppfyller krav i byggeforskrifter til varig opphold. I hovedsak er det dagens bruk av rommene på befaringstidspunktet som bestemmer betegnelsen, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. I mange tilfeller må takstmannen la sitt skjønn overstyre hovedregelen. Dette betyr at rommene kan defineres som BRA selv om de er i strid med byggeforskriftene.

Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

Ved evt. åpning av konstruksjoner kan feil og mangler avdekkes også utover det som er omtalt i rapporten.

Det gjøres oppmerksom på at dette er en tilstandsrapport på nivå 1, dvs kun en visuell befaring, uten åpning av konstruksjoner.

Merk at dagens krav til isolering og tetthet mv er strengere enn da bygget ble oppført. Tilstandsanalysen er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer.

Sammendrag av boligens tilstand

Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons - eller andelseier.

På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen har skjulte feil eller mangler, offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten.

Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige opplysninger i rapporten er basert på opplysninger gitt av eier/beboer/revirent eller fremlagt dokumentasjon.

NB! Eier/revirent plikter å lese gjennom rapporten for å avdekke evt. feilaktige opplysninger før bruk.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

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

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

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

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

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

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

! Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner [Gå til side](#)

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

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

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [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 ikke utført med radonsperre. [Gå til side](#)

! Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.

! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
2006

Kommentar

Anvendelse
Boformål

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2020	Modernisering	Utskifting av innmat i sikringsskap.
------	---------------	--------------------------------------

Det anbefales å gjennomføre en nærmere undersøkelse av taket, inkludert takteking og undertak, for å avdekke eventuelle skjulte skader.

Videre bør det vurderes utskifting eller vedlikehold, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvensen av å ikke følge opp kan være økt risiko for lekkasjer og følgeskader på underliggende konstruksjoner.

TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Renner, nedløp og beslag av sort utførelse i stål fra byggeårene. Fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt bruk.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Boligen har bindingsverkskonstruksjon fra byggeårene med utvendig liggende kledning.

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.

Konsekvens/tiltak

- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
- Musesperre må etableres.

Det bør etableres tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen, samt montering av musesperre. Manglende lufting kan føre til fuktskader og redusert levetid på kledningen, mens fravær av musesperre øker risikoen for inntrenging av skadedyr i konstruksjonen.

UTVENDIG

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Boligen har tak tekket med dobbelkrummet betongtakstein fra byggeårene.

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.

Konsekvens/tiltak

- 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.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen er bygget som valmet tak med fabrikkproduserte takstoler.

Det er tilgang til loftet via loftsluke på soverom.

Ved gjennomføring fra ventilsjonsanlegget på loftet og ned til bad, vaskerom og kjøkken er det fuktskjolder rundt ventilen på tak bekledningen på rommene.

Dette kom fra kondensering fra ventilsjonsanlegget, i følge eier ble dette ordnet opp i og har ikke vært et problem siden, se egenerklæringsskjema.

Det ble målt med fukmåler og ingen fukt ble oppdaget.

Tilstandsrapport



Loft

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass fra byggeårene, vinduene har luftespalter og montert sprosser på utsiden.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Boligen har malte inngangsdører både i 1etg og inn til kjeller. Begge fremstår med normal bruksslitasje.

TG 1 Balkongdører

Beskrivelse

Boligen har malte balkongdører av tre fra byggeårene. Det er 2 stk doble balkongdører fra stue ut til balkong og 1 stk enkel dør fra det ene soverommet.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Det er balkonger og terrasser bygget av impregnerte materialer både i 1etg og ved kjeller. Terrassene har blitt bygget på opp gjennom årene i følge eier og egenerklæringsskjemaet.

TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Det er utvendig trapp ned til kjeller og ned fra terrasse.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er på begge trapper manglende rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør monteres rekkverk på begge trapper for å ivareta sikkerheten.

Manglende rekkverk medfører økt risiko for fall og personskader, spesielt for barn, eldre og personer med nedsatt mobilitet.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendige overflater i 1etg består av parkettgulver, Veggene er av malt tapet/strie.

Himlingene har strukturerte takplater.

Entreen har flislagt gulv med varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det flislagte gulvet i entreen har fliser med bom/hullyd.

Noen av parkettbordene i stue har noe som kan se ut tørkesprekker i toppsjiktet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør vurderes utbedring av fliser med bom/hullyd i entreen for å unngå at flisene løsner eller sprekker over tid, noe som kan føre til ytterligere skader på gulvet.

Tørkesprekker i parkettens toppsjikt bør følges opp og eventuelt utbedres for å forhindre videre oppsprekking og redusert levetid på gulvet.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskille er av trebjelkelag fra byggeårene.

TG 3 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har elementpipe, vedovn i 1etg og i kjeller. Sotluke er i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



Bilde av sotluke

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Kjelleren har behandlet/malte betonggulv.
I hybel er det laminatgulv.

Veggene er påforet og kledd med ubehandlet trepanel.
Himlingene har trepanel.

Det ble gjort hulltaking i påforet yttervegg i kjeller.
Påforingen er av innvendig panel, dampsperre, isolasjon og murvegg ytterst.
Det ble ikke målt fukt i svill, kun helt ytterst mot mur.
Årsaken er ukjent.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble målt forhøyede verdier i påforet vegg helt ut mot mur, men ikke i svillen.
Det er også noen ekstra bruksmerker i laminaten i stue i skjøtene av ukjent årsak, det ble gjort fuktsøk men ingen utslag.

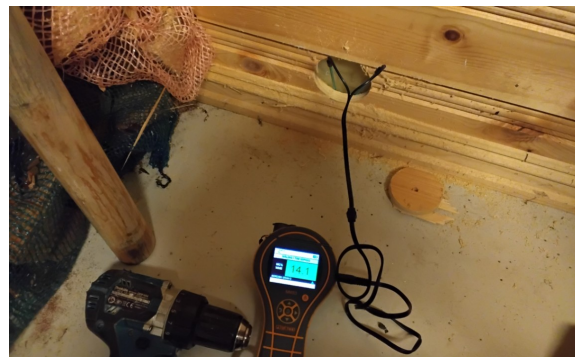
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avdekke årsaken til de forhøyede fuktverdiene i påforet vegg mot mur.
Forhøyede fuktverdier kan føre til utvikling av råte og mugg, noe som kan skade konstruksjonen og redusere inneklimateets kvalitet.
Tiltak bør vurderes for å hindre videre fuktinntrengning og eventuelle følgeskader.



Måling helt ut mot mur



Måling ned i svill

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Boligen har fabrikkmalte fyllingsdører fra byggeårene.
I gang og fra entreen i 1etg er det glassdører.

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.

Glassdør i gangen trenger justering da denne tar i karmen ved åpning/lukking.

Dør til det ene soverommet har et hakk i dørbladet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Glassdøren i gangen bør justeres for å unngå videre slitasje og sikre funksjonell bruk.

Hakket i dørbladet på soveromsdøren bør utbedres for å forhindre ytterligere skade og opprettholde estetisk standard.

Dersom tiltak ikke utføres, kan det føre til redusert brukervennlighet og økt behov for fremtidig vedlikehold eller utskifting.

VÅTROM

1.ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerom med innredning med skaper og benkeplate med utslagsvask.
Plass for vaskemaskin og tørkerommel.

1.ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har våtromstapet og det er strukturerte takplater i himlingen.
Det fuktskjolder rundt ventil i himlingen men ikke målt fukt, se egenerklæring fra eier.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det fuktskjolder i himlingen rundt ventil, årsak er utbedret men himlingen bør males opp.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Himlingen bør males etter at årsaken til fuktskjoldene er utbedret, for å hindre videre misfarging og eventuell utvikling av mugg eller sopp. Dette vil også bidra til å ivareta himlingens levetid og estetiske utseende.

1.ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Rommet har gulvbelegg med oppbrett langs veggene og elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det ble målt med laser og på 1 meter ble det målt fra 5-10mm fall. Dette er noe under referansenivået men vann vil renne til sluk.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

1.ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Rommet har plastsluk med belegg som går ned i sluket.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Membran og sluk bør følges opp jevnlig, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Ved videre øker risikoen for lekkasjer og fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

For å redusere risikoen bør det vurderes utskifting av membran og sluk på sikt.



Sluk på vaskerommet

1.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med benkeskaper og overskap. Benkelate med utslagsvask. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

1.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har mekanisk avtrekk.

1.ETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

1.ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad fra byggeårene, det ble ikke fremlagt noen dokumentasjon på badet.

Viktig å bemerke er endret bruk av et eldre våtrom, som et bad, kan føre til skader over tid på grunn av endrede belastningsmønstre og slitasje. Eldre baderom er ofte bygget med materialer og metoder som ikke er like holdbare eller tilpasset dagens bruk, som hyppigere dusjing og økt vannforbruk.

Dette kan føre til fuktproblemer, råteskader og lekkasjer, spesielt i gjennomføringer, rundt sluk og i konstruksjoner som ikke er tilstrekkelig beskyttet mot fukt.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Badet har flislagte vegger, og himlingslater i himlingen.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Badet har flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Selv om bom eller hullid ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.
- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Tilstandsrapport

Det bør foretas utbedring av fallforhold og eventuelle skader på fliser med bom. Dersom tiltak ikke utføres, kan dette over tid føre til at fliser løsner eller sprekker, samt økt risiko for vannansamling på gulvet og redusert avrenning mot sluk, noe som kan gi fuktskader i konstruksjonen.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Badet har plastsluk i dusjsone, membran/tettesjikt er ukjent.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Det må innhentes dokumentasjon.

Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført membran og tettesjikt. Dersom dokumentasjon ikke kan fremlegges, anbefales det å gjennomføre nærmere undersøkelser for å avklare tilstanden. Konsekvensen av manglende dokumentasjon og alder på sluk og membran er økt risiko for fukt- og vannskader i konstruksjonen, samt at eventuelle skader kan være skjulte og vanskelig å oppdage før de har blitt omfattende.



Sluk bad 1 etg

1. ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet har innbygget boblekar, dusj med glassdører, plassbygget servantinnredning med flislagte flater med 2 stk servanter, gulvstående toalett.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

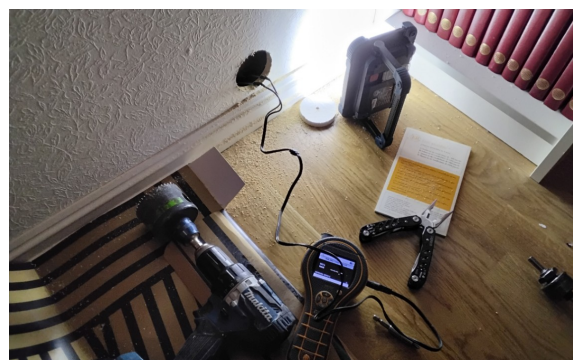
Badet har mekanisk avtrekk.

1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Hulltaking er foretatt i vegg fra soverom til bak dusjsone.



KJELLER > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Bad/vaskerom i kjelleren fra byggeårene, det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flilagte vegger og panelt himling.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist sprekker i fliser.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Tilstandsrapport

Det bør gjennomføres utbedring av sprukne fliser og fallforhold til sluk bør forbedres for å oppfylle forskriftskrav.

Manglende høydeforskjell mellom sluk og terskel øker risikoen for vannlekkasje til tilstøtende rom, og kan føre til fuktskader i konstruksjonen.

Tiltak bør iverksettes for å sikre tilstrekkelig fuktsikring ved terskel.



Sprekk i gulvflis.

KJELLER > BAD/VASKEROM

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Rommet har plastsluk, det er ukjent membran/tettesjikt.

Vurdering av avvik:

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

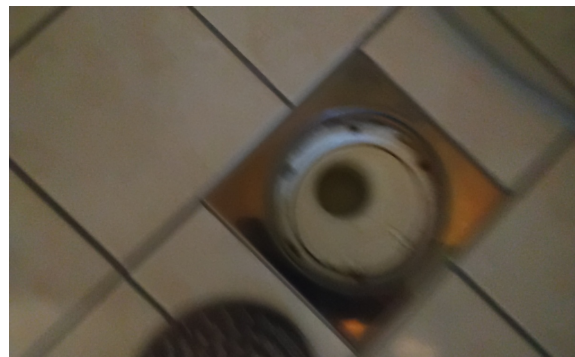
Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført membran/tettesjikt.

Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelsen, noe som gir økt risiko for at membran/tettesjikt er mangelfullt eller ufagmessig utført. Dette kan føre til lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.

Overvåk tilstanden jevnlig, og vurder nærmere undersøkelser for å avklare tilstanden til membran og sluk.



Sluk på bad i kjeller

KJELLER > BAD/VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

KJELLER > BAD/VASKEROM

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

KJELLER > BAD/VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken med innredning fra byggeårene, skaper med profilerte fronter i eik utførelse.

Benkeplate av stein.

Hjørneløsning med stekovn, platetopp og ventilatorhette.

Flislagt mellom over og underskap.

Benkekum med to kummer i stål og med ett greps blandebatteri.

Komfyrvakt, samt aquastop/lekkasjevarsler med sensor og magnetventil er ikke montert, dette var ikke krav da kjøkkenet ble montert men det anbefales at dette monteres.

1.ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Tilstandsrapport

KJELLER > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Innredning med glatte fronter og laminat benkeplate.

Det frittstående hvitevarer.

Flislagt vegg mellom over og underskap.

Rund oppvaskkum med ett greps blandeblender.

Komfyrvakt, samt aquastop/lekkasjevarsler med sensor og magnetventil er ikke montert, dette var ikke krav da kjøkkenet ble montert men det anbefales at dette monteres.

KJELLER > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Boligen har vannrør av type rør i rør system fra byggeårene, besiktiget i vannfordelerskap som er lokalisert i teknisk rom i kjelleren.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.

Undertegnede har ikke fullt ut vurdert bereder og røranlegget for varmtvann av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg. Tegn til dette ble ikke observert på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

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

Det ble oppdaget vann i fordelerskapet, årsaken til dette er ukjent men det var kondensvann på samlestokken for kaldtvannet, eier kontaktet rørlegger som utbedret årsaken som var noen dårlige pakninger.

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å følge opp med jevnlig kontroll av fordelerskapet for å sikre at lekkasjen ikke gjentar seg, samt å kontrollere at alle pakninger og koblinger er tette.

Dersom lekkasjer oppstår igjen, bør rørlegger kontaktes umiddelbart for videre utbedring, for å unngå vannskader på omkringliggende konstruksjoner og redusere risikoen for følgeskader.



Vannfordelerskap

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør er av plast fra byggeårene.

Tilstanden er ikke nærmere undersøkt utover visuell vurdering.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør etableres tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegget for å sikre enkel tilgang ved eventuelle blokkeringer eller vedlikehold.

Siden mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på de innvendige avløpsledningene, øker risikoen for lekkasjer og skader på anlegget. Videre undersøkelser og vurdering av behov for utskifting anbefales for å redusere faren for fremtidige skader.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har mekanisk ventilasjon med enhet plassert på loftet.

TG 2 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Det er montert varmepumpe i stue i 1etg.

Årstall: 2008 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjonen(e) fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner.

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden varmepumpen fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner. Konsekvensen er at gjenværende brukstid er begrenset, og det kan oppstå driftsstans eller behov for utskifting på kort varsel.

Tilstandsrapport

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Bereder er plassert i teknisk rom i kjelleren.

Årstall: 2006 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

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

Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift, og vurderes utskifting av varmtvannstank grunnet alder.

Manglende forskriftsmessig el-tilkobling medfører økt risiko for varmgang og brannfare, mens eldre varmtvannstank kan føre til plutselige lekkasjer eller funksjonssvikt.

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

Elskapet er plassert i boden i kjelleren.
Det ble byttet ut innmat i 2020.

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.
2020
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Det foreligger samsvarserklæringer på utførte arbeider på Boligmappa.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

El skap.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ikke foretatt noen geotekniske undersøkelser og det er dermed begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Boligen har synlig fuktsikring på utvendig kjellermur med tettelist. Takvannet er koblet til drenerør som går ned i bakken. Dreneringen er kun visuelt inspisert.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Dreneringen bør overvåkes jevnlig, og det må påregnes utskifting på sikt for å unngå fuktinntrengning i kjeller og skader på bygningskonstruksjonen.
- Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for fuktskader, mugg og redusert innemiljø.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren er av betong, fundamenteringen er ikke innsisert.

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Det er opparbeidet gårdplass med asfalt med fall fra huset. Rundt deler av huset er det plen og beplantning. Deler av tomten skråner ned til bakside av boligen.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av ukjent type og er fra 2006. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av ukjent type og er fra 2006. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Det anbefales å gjennomføre rørinspeksjon og vurdere tilstand på utvendige vann- og avløpsledninger, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvensen av ikke å følge opp dette kan være økt risiko for lekkasjer, tilstopping, rust, korrosjon og vannskader, samt at ledningene kan ha redusert funksjon og sikkerhet.

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



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Det foreligger ingen dokumentasjon på at boligen har radonsperre eller at det er foretatt radonmålinger.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

Det bør gjennomføres radonmålinger og eventuelt etableres radonsperre dersom forhøyede verdier påvises. Manglende radonsperre og radonmålinger medfører usikkerhet om innemiljøet, og det kan være helseisiko for beboere ved forhøyede radonnivåer.

Rekkverk på balkong eller terrasse bør forhøyes til dagens krav, og rekkverk bør monteres på utvendige trapper for å ivareta sikkerheten. For lave eller manglende rekkverk øker risikoen for fallulykker.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

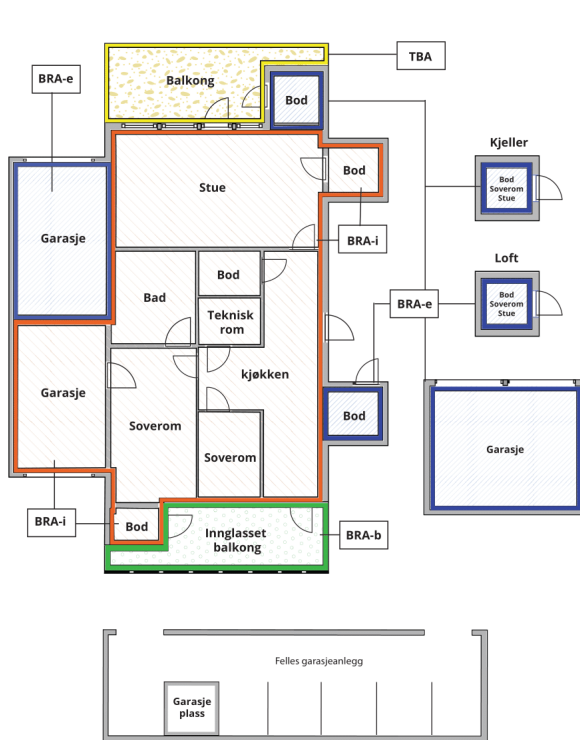
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje	118			118	68
Kjeller		111		111	49
SUM	118	111			117
SUM BRA	229				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Entré, vaskerom, gang, soverom, soverom 2, soverom 3, bad, kjøkken, stue		
Kjeller		Entré, stue/kjøkken, soverom, bad/vaskerom, gang, lagerrom, lagerrom 2, bod, teknisk rom	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er avvik i bruk av rom i kjeller i forhold til det som er tegnet og godkjent ved byggeår.
Opprinnelig rominndeling var, 3 stk disponible rom, teknisk rom, bod og fremtidig bad.

Største disponible rom er bygget om til hybel med soverom, stue/kjøkken, fremtidig bad er tilknyttet hybel.

Fra inngangen til kjelleren er det laget felles gang med egen dør inn til hybel og egen tilgang til resten av kjelleren til eier av bolig.

Teknisk rom, bod og 2 andre disponible rom brukes som lager rom av eier av boligen.

På godkjente tegninger er det tegnet inn trapp mellom 1 og kjelleren, det er ikke bygget noen trapp men det er gjort klart for det i bjelkelaget.

Eier av boligen og leietaker bruker samme inngangsdør til kjelleren.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon på endret bruk av kjeller mtp hybel og oppbygging av denne.
Det er i følge eier ikke søkt om bruksendring.

Det anbefales at dette undersøkes nærmere med kommunen.

Det kan ikke utelukkes avvik fra anbefalte løsninger for branncelleinndeling mellom hoveddel og hybel i kjeller.

Skillekonstruksjoner og gjennomføringer er ikke nærmere kontrollert, og det foreligger ikke dokumentasjon på brannmotstand eller utførelse.

Dør mellom enhetene fremstår ikke verifisert som selvlukkende eller brannklassifisert.

Forholdet kan medføre noe økt risiko for spredning av brann og røyk mellom enhetene. Nærmere undersøkelser anbefales.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Garasje		34		34	

SUM		34
SUM BRA	34	

Romfordeling

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.3.2026	Roar Jødahl	Takstingenør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3240 EIDSVOLL	96	378		0	802.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant
Adresse Åsplundvegen 8							
Hjemmelshaver Engebretsen Widar							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et godt opparbeidet område med kort avstand til offentlig kommunikasjon.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Fjelltomt, med opparbeidet gårdsplass med asfalt, plen og beplantning.

Tinglyste/andre forhold

Ikke kjent.

Bygninger på eiendommen

Garasje

**Anvendelse**

Bilparkering

Byggeår

2006

Kommentar**Standard**

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	18.03.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	18.03.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	24.03.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.03.2026	

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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