

Tilstandsrapport



Enebolig



Holstangen 19, 2080 EIDSVOLL



EIDSVOLL kommune



gnr. 58, bnr. 15

Sum areal alle bygg: BRA: 189 m² BRA-i: 136 m²



Befaringsdato: 06.01.2026

Rapportdato: 15.01.2026

Oppdragsnr.: 11337-1641

Referansenummer: BT3065

Autorisert foretak: Verdico AS

Sertifisert Takstingeniør: Kenneth Gulbrandsen

Vår ref: Kenneth
Gulbrandsen



VERDICO

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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

VERDICO AS

Verdico AS er et fagmiljø bestående av erfarne takstingeniører med bred og dokumentert kompetanse innen tilstandsrapportering, byggt teknisk rådgivning og øvrig takseringsvirksomhet. Våre takstingeniører har lang fartstid i bransjen og samarbeider strukturert for å sikre høy faglig kvalitet, metodisk presisjon og effektiv gjennomføring av oppdrag.

Gjennom standardiserte rutiner, systematisk erfaringsutveksling og kontinuerlig faglig utvikling, leverer Verdico AS tjenester som oppfyller gjeldende krav fra myndigheter og eiendomsmarkedet.

Selskapet er tilknyttet Norsk Takst, og benytter kvalitetssikrede verktøy, forsikringsordninger samt systemer for etter- og videreutdanning.



Rapportansvarlig

Kenneth Gulbrandsen
Uavhengig Takstingeniør
kenneth@verdico.no
913 07 281



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

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

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

Plassoppført eldre enebolig i sveitserstil i 1,5 etasje. Bygningene er oppført etter den byggeskikk som var vanlig på oppføringstidspunktet, og det vil normalt kunne registreres enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand, det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene. Det er viktig og huske på at bygningen er oppført i henhold til de forskrifter og regler som var på oppføringstidspunktet. Dagens forskriftskrav til isolasjon, klima, innemiljø og fukt er strengere enn de som var da bygningen ble oppført. En brukt eiendom vil ofte ha svakheter og egenskaper som en ny eiendom ikke har. Dette kan være slitasjer, dårlig vedlikehold, utidsmessigheter eller tekniske løsninger som ikke holder dagens standard. Desto eldre eiendommen er, desto flere slike forhold må en kjøper forvente. Skjønnhetsfeil, overflatefeil og vanlig bruksslitasje er ikke kommentert.

Boligen har behov for store påkostninger for å komme til dagens standard, og må sees på som et rehabiliteringsobjekt. De fleste faggrupper, inkludert tømrer, murer, elektriker, rørlegger og maler, må involveres for å bringe boligen opp til dagens standard.

Krypkjeller er på generell basis å betegne som en risikokonstruksjon da det kommer til fuktproblematikk. Loftsluke til kaldloft med tilgang fra balkong, undertegnede har ikke undersøkt denne da det ikke var tilgjengelig med stige på befaringsdagen.

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

Enebolig - Byggeår: 1900

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå og fra balkong. Taktekkingen var snødekket under befaring så besiktigelsen er utført svært begrenset pga dette. Nedløpsrør og takrenne av metall i lakkert utførelse. Beslag av metall. Helbeslått pipe og luftelyre. Beslag, ventilasjonshetter osv bør på et generelt grunnlag ha jevnlig ettersyn. Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har stående bordkledning. Saltak i trekonstruksjoner. Kaldloft med tilgang via luke i vegg på balkong er ikke undersøkt pga manglende stige på befaringsdagen. Vindskier av malt bord og toppbord av beslag. Vinduer av enkle glass i treramme med varevindu, ett vindu av isolerglass og ett vindu med blyglass. Ytterdør av eldre type med glassfelt. Balkongdør fra 1986 med 2 lags isolerglass og sidefelt.

Balkong med utgang fra gang i 2 etg. Gulv er belagt med tekkemateriale på rull. Malt rekkverk med utskjæringer. Ved inngangsparti er det en terrasse med impregnerte gulvbord og malt rekkverk med utskjæringer. Utvendig trapp av betong.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Overflater på gulv består av parkett, malte huntonittplater på tregulv, vinyl, våtromsvinyl og heldekkende tepper. Overflater på vegger består av tekstiltapet, tapet, malt panel, koreaplater, malte plater, våtromsvinyl og noe keramiske fliser. Overflater på innvendig tak består av malte plater og malt panel.

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det er brukt laser måler for å måle ujevnheter i enkelte rom. Det gjøres oppmerksom på at dette er stikkprøvemåling og at ikke alle overflater nødvendigvis er undersøkt. Teglsteinspipe som er pusset og malt innvendig og stedvis kledd med limtegl. Kombinert ved og parafin i stue, (parafin er ikke i bruk). Peis i peisestue, vedovn på kjøkken og i 2 rom i 2 etg. Boligen har 2 stk skorsteiner. Kjellerrom under kjøkken med vegger av gråsteinsmur. Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Det er ikke tilgang til krypkjeller. Tretrapp til 2 etasje er belagt med heldekkende teppe. Malt rekkverk.

Trapp til kjellerrom under kjøkken i malt utførelse. Malte profilerte innerdører. Finerdør til bad. Skyvedører i glatt utførelse.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad Våtrommet er av ukjent alder men har helt klart overgått sin levetid. Våtromsvinyl på gulv og våtromstapet på vegger samt keramiske fliser på vegg ved dusj og ved badekar. Toalett, dusj på vegg, badekar med dusj, servant og sluk i gulv. Naturlig ventilasjon over tak. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 9,6. Treverk skal normalt ligge under 15 vektprosent. Hulltaking ble foretatt i tilstøtende vegg mot badekar. Det ble i tillegg utført fuktsøk med fuktindikator type Protimeter MMS3 uten å finne forhøyede verdier på våtrom og tiliggende konstruksjoner uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken 1 etasje: Eldre plassbygget og malt kjøkkeninnredning med benkeplate av respatex. Benkebeslag av stål, fliser over benk. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkken loftsetasje: Det er enkel kjøkkeninnredning med ett overskap og oppvaskkum med skap.

Beskrivelse av eiendommen

Det er ingen ventilering fra kjøkken.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør av kobber.

Vannet var avstengt under befaringen, dette er derfor ikke funksjonsestet.

Avløpsrør i soil og pvc.

Naturlig avtrekk over tak eller til yttervegg.

Det er montert luft til luft varmepumpe i boligen.

Varmtvannbereder på ca 200 l plassert i bodkjeller under kjøkken.

El-skap med skrusikringer og en automatsikring plassert i entre i 1 etasje.

Det er også et el-skap i 2 etasje med skrusikringer.

Inntak via luftstrekk.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ikke gjennomført en tilstandsvurdering av byggegrunnen.

Dette innebærer at eventuelle grunnforhold, som kan ha betydning for stabilitet og bæreevne, ikke er kartlagt.

Bygninger oppført rundt 1900 ble i de fleste tilfeller ikke utstyrt med dreneringssystem slik vi kjenner det i dag. Dersom drenering ble benyttet, var det ofte i form av enkle løsninger – som steinlag, åpne grøfter eller keramiske drensør – uten tilstrekkelig fall, filtrering eller tilkobling til lukkede systemer.

Ringmur av gråsteinsmur og betong, kun kjellerrom under kjøkken, krypkjeller under resten av boligen uten tilgang.

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

[Gå til side](#)

Det er registrert flere forhold med avvik.

De påviste manglene fremgår nærmere beskrevet under posten konstruksjoner. Forholdene kan ha betydning for personsikkerhet og videre bruk, og bør vurderes utbedret.

Disse fremgår under punktet helse miljø og sikkerhet under konstruksjoner.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Eidsvoll kommune opplyser at det ikke foreligger brukstillatelse.

Uthus uisolert

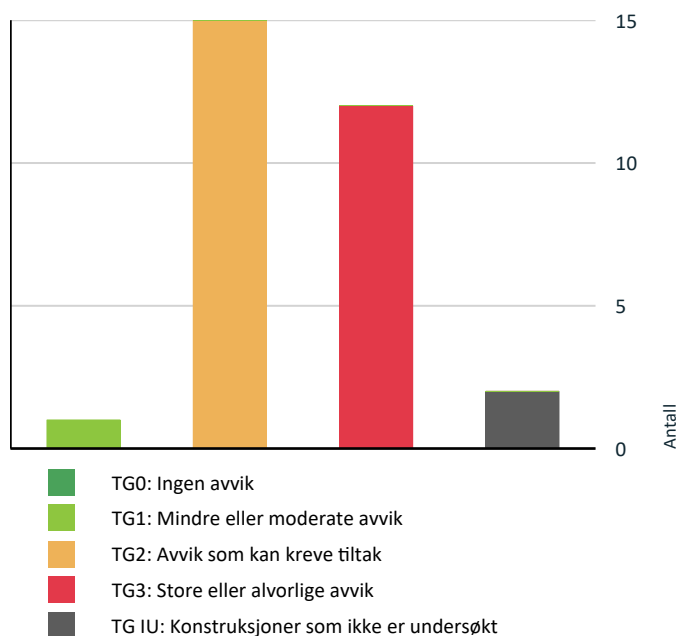
- Det foreligger ikke tegninger

Uthus uisolert

- Det foreligger ikke tegninger

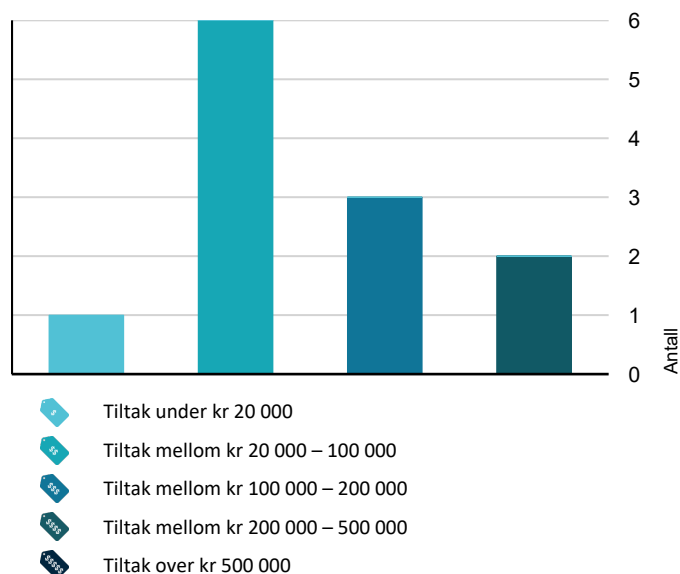
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

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

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

Tilstandsrapporten inkluderer kun boligens bygningsdeler og installasjoner, og tar ikke hensyn til tilstanden til grunn og infrastruktur på eiendommen, slik som grunnforhold og utvendige stikkledninger til vann og avløp.

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

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

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

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

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

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

Det var snødekte flater på befaringsdagen. Utvendig befaring er gjort begrenset pga dette forholdet.

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Bygg, bygningsdeler eller rom som ikke er nevnt i forskriften, er ikke tilstandsvurdert.

Tilleggsbygg som garasje og uthus/anneks er ikke tilstandsvurdert, men en enkel beskrivelse er gitt.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

!	Innvendig > Overflater	Gå til side
!	Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
!	Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
!	Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
!	Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
!	Tomteforhold > Fuksikring og drenering	Gå til side
!	Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
!	Våtrom > Loftsetasje > Bad > Generell	Gå til side
!	Kjøkken > Loftsetasje > Kjøkken/oppholdsrom > Overflater og innredning	Gå til side
!	Kjøkken > Loftsetasje > Kjøkken/oppholdsrom > Avtrekk	Gå til side
TG 1U KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT		
!	Innvendig > Kryp kjeller	Gå til side
!	Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK		
!	Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
!	Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
!	Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
!	Utvendig > Dører	Gå til side
!	Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
!	Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner	Gå til side

!	Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
!	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
!	Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
!	Våtrom > Loftsetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

!	Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.	Gå til side
!	Det behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.	
!	Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.	
!	Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.	
!	Det er mangler/skader på brannslukningsutstyr iht byggt teknisk forskrift på søknadstidspunktet. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.	
!	Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr iht byggt teknisk forskrift på søknadstidspunktet og minst 1985. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.	
!	Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.	
!	Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.	
!	Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.	
!	Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.	
!	Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.	
!	Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.	

Tilstandsrapport

ENE BOLIG

Byggeår

1900

Kommentar

Byggeåret er basert på antagelser og er hentet fra tidligere takst, og det er dermed usikkert når bygget er oppført.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

UTVENDIG

TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå og fra balkong.

Undertak av ukjent duk synlig under takstein fra balkong.

Taktekkingen var snødekket under befaring så besiktigelsen er utført svært begrenset pga dette.

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.

TG 2 Nedløp og beslag

Nedløpsrør og takrenne av metall i lakkert utførelse.

Beslag av metall.

Helbeslått pipe og luftelyre.

Beslag, ventilasjonshetter osv bør på et generelt grunnlag ha jevnlig ettersyn.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Beslaget har begynt å flasse i lakken. Overflaten fremstår slitt, og lakken løsner delvis fra underlaget.

Som huseier er du ansvarlig for å sikre at snø ikke raser fra taket og skader noen. Den enkleste måten å gjøre dette på er å montere snøfangere. Med riktig monterte snøfangere holdes snøen igjen på taket, og faren for takras reduseres.

Glatt overflate på taket eller bratt takvinkel øker sannsynligheten for takras.

Om du må ha snøfangere på taket er avhengig av hva taket er tekkt med og vinkelen på taket. Har du tak med glatt overflate, som takplater eller glatt takstein, må du ha snøfangere uansett.

Har taket ru overflate, som takpapp, shingel eller ru takstein, må du ha snøfanger hvis takvinkelen er 27 grader eller mer.

Det er kun krav til snøfangere på steder hvor folk ferdes under, men det er fornuftig å montere snøfangere på hele taket. Det forhindrer at tung snø på deler av taket gir skjev belastning på takkonstruksjonen.

Det kan også være fornuftig å montere snøfangere på oversiden av takvinduer og andre konstruksjoner som kan skades av store snømengder.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Konsekvens:

Snøfangere er viktige installasjoner på tak for å forhindre farlige snøskred og isdannelse som kan skade eiendommen og utgjøre en fare for mennesker.

Beslag som flasser gir et ujevnt og lite pent utseende, og kan over tid føre til ytterligere forringelse dersom det ikke utbedres.



Beslag flasser.

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist fuktskader i veggkonstruksjonen.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er ingen muresperre i nedre kant av konstruksjon.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det ble under befaring oppdaget at det er diverse råteskader ved inngangsparti i tresøyler og utskjæringer.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Tilstandsrapport

- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.
- Musesperre må etableres.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- 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.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Fuktskadede konstruksjoner må skiftes ut, og årsak til skadene utbedres.

Overflatebehandling av utvendig kledning bør påregnes. Råteskadet treverk øker risikoen for vanninntrenging i bygningen. Dette kan føre til ytterligere skader på isolasjon, vegger, tak, og andre strukturelle elementer.

Råteskadede søyler og utskjæringer må skiftes ut.

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

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

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



Råteskader.



Råteskader i søyler.



Manglende musesperre.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak i trekonstruksjoner.

Kaldloft med tilgang via luke i vegg på balkong er ikke undersøkt pga manglende stige på befaringsdagen.

Vindskier av malt bord og toppbord av beslag.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert symptomer som kan indikere fuktskader i himling mot kaldloft. Observasjonene omfatter skjolder, løse plateskjøter, sprekker osv i overflater, samt forhold som kan tyde på tidligere eller pågående fuktpåvirkning. Årsaken til forholdene er ikke endelig fastslått, men kan være relatert til kondens, utilstrekkelig ventilasjon av kaldloft eller lekkasjer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Undersøkelser av kaldloft anbefales for å avklare eventuelt skadeomfang og behov for eventuelle tiltak.

Dersom fuktskader ikke utbedres, kan dette føre til utvikling av mugg og råte som svekker takkonstruksjonen. Skadene kan redusere bygningens levetid og bæreevne, samt gi økt risiko for helseplager som følge av dårlig innneklima. I tillegg kan fuktskader medføre økte vedlikeholds- og reparasjonskostnader dersom tiltak ikke iverksettes tidlig.

Tilstandsrapport



! TG 3 Vinduer

Vinduer av enkle glass i treramme med varevindu, ett vindu av isolerglass og ett vindu med blyglass.

Vurdering av avvik:

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

Det er fuktskader i utforinger/vinduskarmer.

Svertesopp på vinduer og innramminger.

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

Vinduene har overgått levetiden sin å bør påregnes å skiftes ut i sin helhet.

Konsekvens med råte i vinduer er at dette kan spre seg til omkringliggende konstruksjoner, som vegg og vindusomramming, dersom skaden ikke blir oppdaget og utbedret i tide. Karm og ramme kan miste bæreevne, noe som gjør at vinduet ikke lenger sitter godt eller fungerer som det skal. Dette kan føre til trekk, varmetap og økt energiforbruk, da isolasjonsevnen forringes.

For å unngå disse konsekvensene er det viktig med regelmessig vedlikehold av vinduer, som maling, tetting og inspeksjon. Tidlig oppdagelse og reparasjon av skader er nøkkelen til å forlenge levetiden og bevare byggets verdi.

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Mye svertesopp i vinduer.



Svertesopp



Malingsavskalling.

! TG 2 Dører

Ytterdør av eldre type med glassfelt.

Balkongdør fra 1986 med 2 lags isolerglass og sidefelt.

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

Vurdering av avvik:

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

Terrassedør i 2 etg er fornyet i ca 1986

Dører er preget av bruksslitasje og alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Utskiftninger bør påregnes.

Ytterdører bør påregnes utskiftet pga alder.

Eldre ytterdører kan fortsatt være funksjonelle men disse har også gjerne noen svakheter.

Eldre ytterdører er laget av heltre og har lite eller ingen isolerende materiale i kjernen. Dette kan føre til betydelig varmetap, trekk og høyere oppvarmingskostnader.

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong med utgang fra gang i 2 etg.
Gulv er belagt med tekkemateriale på rull.
Malt rekkverk med utskjæringer.

Ved inngangsparti er det en terrasse med impregnerte gulvbord og malt rekkverk med utskjæringer.

Det var snødekte flater på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.
- Andre tiltak:

Påkostninger må påregnes da det er tydelige skader i noe av utkjæringer og rekkverk.

Beslag bør monteres ved utbedring av balkong.

Råteskader i terrassekonstruksjoner er et vanlig problem, spesielt i klima med mye nedbør og fuktighet. Disse skadene oppstår når treverket i konstruksjonen utsettes for fukt over lengre tid. Råte kan føre til alvorlige strukturelle problemer og kan påvirke både sikkerheten og levetiden til terrassen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 Utvendige trapper

Utvendig trapp av betong.

Vurdering av avvik:

- Betongtrapp har mindre sprekker/skader

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.

Det er observert sprekker og riss i betongtrapp. Omfang og årsak til disse skadene er ikke nærmere vurdert, men de kan ha sammenheng med naturlige setninger, belastninger eller fuktpåvirkning over tid.

INNENDIG

TG 3 Overflater

Overflater på gulv består av parkett, malte huntonittplater på tregulv, vinyl, våtromsvinyl og heldekkende tepper.

Overflater på vegger består av tekstiltapet, tapet, malt panel, koreaplater, malte plater, våtromsvinyl og noe keramiske fliser.

Overflater på innvendig tak består av malte plater og malt panel.

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

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.
- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
- Det er avvik:

Gulver er stedvis skjeve og har stedvis knirk.

Gulvene er også preget av bruks/overflateslitasje og overflater bør påregnes utskiftet og eller overflatebehandles.

Under heldekkende teppe i stue er det noe forhøyninger, det ble under teppe funnet

ansamlinger av et svart fint pulver.

Det er antatt at dette er underlaget til teppe som har gått i oppløsning.

Det er forhøyning under gulvbelegg flere steder.

Det ble funnet råte på gulv i ett hjørnet på kjøkkenrom i 2 etasje.

Alle veggoverflater bør påregnes overflatebehandlet og eller utskiftninger.

I himling er det diverse sprekker i overflater.

Overflater bør påregnes utskiftet og overflatebehandlet.

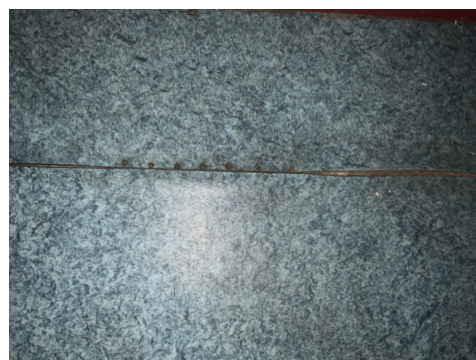
Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Omfanget av hva som skal gjøres av oppussing, må vurderes av ny eier.

Ytterligere undersøkelser anbefales rundt opphøyninger under gulvbelegg anbefales.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Gulvbelegg løsner.

Tilstandsrapport



Strie påvegg løsner.



Gulvbelegg løsner.



Vegg til vegg teppe løsner

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Det er brukt laser måler for å måle ujevnheter i enkelte rom.

Det gjøres oppmerksom på at dette er stikkprøvemåling og at ikke alle overflater nødvendigvis er undersøkt.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Det er avvik:

Det ble observert vesentlige skjevheter, det er ikke gjort videre undersøkelser hva dette kan komme av.

Det bemerkes at det er krypkjeller under boligen uten tilgang. Det er stedvis knirk i gulv.

Det måles over 30 mm høydeforskjell i stuen i 1 etasje.

Det måles ca 40 mm høydeforskjell i stue i 2 etasje.

Det er over 30 mm høydeforskjell på kjøkkenrom i 2 etasje.

Det måles ca 70 mm høydeforskjell på soverom.

Konsekvens/tiltak

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

Krypkjeller er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Manglende adkomst medfører begrensede kontrollmuligheter, og tilstanden i krypkjeller kan derfor ikke verifiseres. Denne konstruksjonstypen er generelt forbundet med forhøyet risiko for fuktproblematikk, herunder fuktpåvirkning av etasjeskiller. Det kan ikke utelukkes at det foreligger fukt- eller råteskader i bjelkelag eller øvrige konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG 3 Pipe og ildsted

Teglsteinspipe som er pusset og malt innvendig og stedvis kledd med limtegl. Kombinert ved og parafin i stue,(parafin er ikke i bruk). Peis i peisestue, vedovn på kjøkken og i 2 rom i 2 etg. Boligen har 2 stk skorsteiner.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
- Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.
- Pipevanger er ikke synlige.

Vedovn på kjøkken er plassert for nære brannmur samt at det mangler ildfast plate foran

ovn.

Ildfast plate foran ovn i stue i 2 etasje er for kort.

Vedovn i 2 etasje rom med kjøkkeninnredning er plassert for nære skorstein.

Skorstein er kledd med tapet på soverom.

Det observeres rennemerker på pipe.

Pipe er kledd igjen mot stue og bad og mot stue i 1 etasje.

Pipe nr 2 er kledd igjen mot trappegang.

Det er laget en anordning i treverk og limtegl for å skjule feieluke i stue, denne anordningen er ikke godkjent da den inneholder treverk.

Skorsteiner er helbeslått over tak.

Skorsteiner og vedovner er ikke funksjonstestet av takstmann.

Det er ikke mulig og åpne feieluke da disse er malt igjen.

Det er avvik i forhold til synlige pipevanger, kravene er som følger:
2 synlige sider på elementpipe/rehabiliteret pipe ellers 4 synlige sider.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres ildfast plate under/foran ildsted.
- Pipe kan ikke brukes før den er utbedret forskriftsmessig.
- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Tilstandsrapport

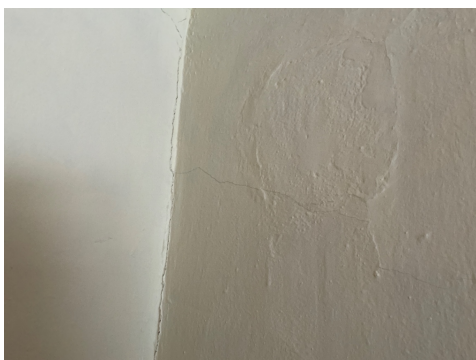
Ildfast plate foran vedovn er et nødvendig sikkerhetstiltak for å hindre brann. Den må være utført i ubrennbart materiale, som stål, glass eller stein, og ha minimumsmål i samsvar med ovnens størrelse og forskriftskrav (vanligvis minst 30 cm foran ildstedet.)

Det må gjøres tiltak og utbedringer i forbindelse med brennbart materiale i nærheten av feieluke.

Når treverk er plassert i nærheten av feieluken, eller når pipevanger er kledd igjen med brennbart materiale, øker risikoen for brann betydelig.

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

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Sprekker og riss i pipe



Mangler platte på gulv foran ovn og ovn er plassert for nær treverk og pipe



Rennemerker på pipe.



Mangler ildfast plate foran ovn

Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Kjellerrom under kjøkken med vegger av gråsteinsmur.

Vurdering av avvik:

- Kjeller har begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Det registreres forhøyede verdier ved fuktmåling i treverk i kjellerrom. Det er registrert råteskader i treverk i kjellerrom. Skadet treverk vurderes å ha redusert funksjon og bør skiftes ut.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ventilering må etableres.

Årsak til råteskadene er ikke endelig avklart, og det anbefales at dette vurderes og utbedres i forbindelse med utskifting for å hindre videre skadeutvikling.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Kryp Kjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Det er ikke tilgang til krypkjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Kryp kjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Tilstandsrapport

Det er observert tegn i etasjeskiller som kan indikere fukt- og/eller råteskader i trebjelkelaget mot krypkjeller. Krypkjeller er ikke tilgjengelig for inspeksjon, noe som begrenser muligheten for å kontrollere konstruksjonens tilstand. Basert på observerte forhold og konstruksjonstype kan det ikke utelukkes at det foreligger fuktrelaterte skader i bjelkelag eller tilhørende konstruksjoner. Videre undersøkelser anbefales for å avklare årsak, omfang og eventuelt behov for utbedrende tiltak.

Det er flere synlige ventiler i utvendig mur, men usikkert om dette er nok til ventilering av krypkjelleren.

Konsekvens/tiltak

- Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

Ved manglende ventilering av krypkjeller har denne et stort skadepotensial.

Krypkjellere regnes generelt som en risikokonstruksjon med høy skadepotensial knyttet til fukt og biologisk nedbrytning. Regelmessig kontroll, tilstrekkelig ventilasjon, og tiltak som plast på grunn og fuktsikring er avgjørende for å redusere risikoen for fremtidige skader.

Manglende tilgang gjør det vanskelig å vurdere potensielle skader eller problemer som kan være til stede i konstruksjonen, inkludert fukt, råte og muggvekst.

Ytterligere undersøkelser anbefales.

Det anbefales å etablere tilgang til krypkjeller for å kunne gjøre vurdering av tilstanden på denne.

Innvendige trapper

Tretrapp til 2 etasje er belagt med heldekkende teppe.
Malt rekkverk.

Trapp til kjellerrom under kjøkken i malt utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Trapp er av eldre årgang og har smale trinn i forhold til dagens standard.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Teppe er slitt og må skiftes ut.

Det må påregnes kostnader ved utbedring/utskifting.



Innvendige dører

Malte profilerte innerdører.

Finerdør til bad.

Skyvedører i glatt utførelse.

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

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

Vurdering av avvik:

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

Eldre innvendige dører som er preget av alder og bruksslitasje.

Skyvedør er svært vanskelig å lukke.

Flere dører er ikke mulig å lukke.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Dørene er av eldre årgang og påkostninger/utskiftninger kan være påregnelig.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

VÅTROM

LOFTSETASJE > BAD

Generell

Våtrommet er av ukjent alder men har helt klart overgått sin levetid.

Våtromsvinyl på gulv og våtromstapet på vegger samt keramiske fliser på vegg ved dusj og ved badekar.

Toalett, dusj på vegg, badekar med dusj, servant og sluk i gulv.

Naturlig ventilasjon over tak.

Vurdering av avvik:

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

Badet har manglende tettesjikt.

Badet har manglende fall mot sluk.

Det observeres mange løse fliser, løsne skjøter på våtromstapet og vinylgulv.

Fuktskader/råteskader på vegger

Badet har overgått levetiden sin og bør skiftes ut i sin helhet.

Konsekvens/tiltak

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

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

Konsekvens:

Fukt kan trenge inn i konstruksjonen og forårsake fukt og råteskader.

Økt risiko for muggvekst, noe som kan være helseskadelig for beboerne.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



LOFTSETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktqvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 9,6. Treverk skal normalt ligge under 15 vektprosent.
Hulltaking ble foretatt i tilstøtende vegg mot badekar.
Det ble i tillegg utført fuktsøk med fuktindikator type Protimeter MMS3 uten å finne forhøyede verdier på våtrom og tilliggende konstruksjoner uten å påvise unormale forhold.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert symptom på fuktskader.

Det er registrert symptomer som kan indikere fuktskader i tilliggende konstruksjoner til våtrom. Observasjonene omfatter forhold som kan tyde på fuktpåvirkning, og kan være relatert til lekkasjer eller mangelfull tetting fra våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Videre undersøkelser anbefales for å avklare tilstand, samt vurdere behov for eventuelle utbedrende tiltak.



KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 3 Overflater og innredning

Eldre plassbygget og malt kjøkkeninnredning med benkeplate av respatex.

Benkebeslag av stål, fliser over benk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at overflater/kjøkkeninnredning har omfattende skader.
- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Flere manglende fliser mellom over og underskap.

Konsekvens/tiltak

- Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

Kjøkkeninnredning er svært gammel og må skiftes ut i sin helhet for å komme til dagens standard.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



1 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsgrad er gitt på bakgrunn av alder på ventilasjonsvifte.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ny eier må selv vurdere å bytte kjøkkenventilator.

LOFTSETASJE > KJØKKEN/OPPHOLDSROM

TG 3 Overflater og innredning

Det er enkel kjøkkeninnredning med ett overskap og oppvaskkum med skap.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at overflater/kjøkkeninnredning har omfattende skader.
- Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.
- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

Kjøkkeninnredning er svært gammel og må skiftes ut i sin helhet for å komme til dagens standard.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



LOFTSETASJE > KJØKKEN/OPPHOLDSROM

TG 3 Avtrekk

Det er ingen ventilering fra kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist noen form for ventilering av kjøkkenrommet (lukket rom).

Konsekvens/tiltak

- Det bør om mulig etableres mekanisk avtrekk ut.

Konsekvens:

Uten en kjøkkenventilator vil matos, røyk, damp og lukt fra matlagingen spre seg i boligen. Dette kan føre til ubehagelige luktproblemer

Kostnadsestimat: Under 20 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrør av kobber.

Vannet var avstengt under befaringen, dette er derfor ikke funksjonstestet.

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

Normal forventet levetid for sanitærinstallasjoner er:

Vannrør av kobber 25-75 år, anbefalt brukstid på ca 50 år.

Vurdering av avvik:

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

Vannet på eiendommen var under befaring avstengt. Langvarig avstenging av vann kan medføre uttørking og forringelse av pakninger, tetninger og andre komponenter i rør og armaturer. Når vannet igjen settes på, kan dette føre til lekkasjer eller behov for utskifting av enkelte deler.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.

Det anbefales å kontrollere alle vannførende installasjoner nøye ved oppstart av vannforsyningen og eventuelt engasjere fagperson for gjennomgang og utbedring.

TG 2 Avløpsrør

Tilstandsrapport

Avløpsrør i soil og pvc.

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

Normal forventet levetid for sanitærinstallasjoner er:

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

Vurdering av avvik:

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

Avløpsrørene har ikke vært i bruk over lengre tid. Når avløpsanlegget står ubrukt, kan det oppstå uttørking av vannlåser, noe som kan føre til luktproblemer fra avløpssystemet. I tillegg kan stillestående fukt og sedimenter i rørene over tid medføre begroing, avleiringer og korrosjon, særlig i eldre rørmaterialer som soil eller støpejern. Dette øker risikoen for lekkasjer eller redusert gjennomstrømning når systemet tas i bruk igjen.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

Det anbefales å foreta en visuell kontroll og eventuelt kamerainspeksjon av avløpsrørene før de tas i bruk.

Spyle og rense rørsystemet for å fjerne eventuelle avleiringer og sikre fri flyt.

Kontrollere vannlåser og tetninger, og påse at disse er fylt med vann før bruk for å hindre lukt.

TG 2 Ventilasjon

Naturlig avtrekk over tak eller til yttervegg.

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

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

En av de største konsekvensene ved dårlig ventilasjon er opphopning av fuktighet, kondensproblematikk, spesielt på bad, kjøkken og i kjellere. Dette kan føre til mugg- og soppdannelse, som kan skade både bygningen og beboernes helse.

TG 2 Andre VVS-installasjoner

Det er registrert dagtank for parafin plassert i entré. Tanken har ikke vært i bruk på flere år. Det er ikke foretatt nærmere kontroll av tankens tilstand eller tilkoblinger.

Vurdering av avvik:

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

Fra 2020 er fyring med mineralolje for å varme opp boliger og andre bygg i hovedsak forbudt.

Oljefyrforbudet er ikke til hinder for å konvertere oljefyr og -tank til videre bruk med biobrensler.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ytterligere undersøkelser og fjerning av dagtank og rørøpplag til dette bør påregnes.

TG 2 Varmesentral

Det er montert luft til luft varmepumpe i boligen.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Varmepumpe er ikke funksjonstestet.

Varmepumpe må funksjonstestet av eventuell kjøper.

Det må påregnes services på varmepumpe.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannbereder på ca 160 liter fra 1969 plassert i bodkjeller under kjøkken.

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

Normalt forventet levetid for varmtvannsbereder er:

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

Årstall: 1969 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Da vannet har vært avstengt over lengre tid må man ta høyde for at varmtvannsberederen kan ha tatt skade av dette.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ytterligere undersøkelser må gjøre for å finne varmtvannsberederens eksakte tilstand.

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

Tilstandsrapport

El-skap med skrusikringer og en automatsikring plassert i entre i 1 etasje.

Det er også et el-skap i 2 etasje med skrusikringer.

Inntak via luftstrek.

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.

Ukjent

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

Ukjent

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

Ukjent

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

Ukjent

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ukjent

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

Ukjent

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Ja

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?

Ja

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Nei

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja Det elektriske er generelt gammelt med gamle brytere,

stikkontakter, koblingsbokser og ledninger.

Generell kommentar

Punkt 1-7 er besvares normalt av selger men da selger ikke har bebodd eiendommen er svarene satt som ukjent.

Det elektriske er ikke videre vurdert da dette ikke er taksmannens kompetanseområde.

Ønskes en ytterligere vurdering anbefales det å kontakte en el taksmann.



El skap 1 etasje.



El skap 2 etasje



Åpninger i el skap.

Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

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

TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Bygninger oppført rundt 1900 ble i de fleste tilfeller ikke utstyrt med dreneringssystem slik vi kjenner det i dag. Dersom drenering ble benyttet, var det ofte i form av enkle løsninger – som steinlag, åpne grøfter eller keramiske drensør – uten tilstrekkelig fall, filtrering eller tilkobling til lukkede systemer.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Dreneringen er utilstrekkelig og har idag begrenset effekt.

På grunn av byggets alder må det derfor påregnes at dreneringen kan være svekket eller nær slutten av forventet levetid. Eventuelle tiltak bør vurderes i sammenheng med observasjoner av fuktforhold i krypkjeller og ved grunnmur, samt terrengforhold og overvannshåndtering rundt bygningen.

Konsekvens/tiltak

- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Andre tiltak:

Ved behov for utbedring anbefales etablering av ny drenering etter dagens standard, med drensør av plast, filterduk, drenerende masser og korrekt fall bort fra bygningen, samt eventuelle tiltak for forbedret ventilasjon og fuktsikring av krypkjeller.

Ved ikke fungerende drenering og fuktsikring kan vann trenge inn gjennom grunnmuren.

Dette kan føre til fuktproblemer og muggvekst, som igjen kan påvirke innneklimaet.

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

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

Det kan ikke utelukkes at det må anlegges drenering rundt boligen.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Ringmur av gråsteinsmur og betong, kun kjellerrom under kjøkken, krypkjeller under resten av boligen uten tilgang.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Det er observert sprekker og riss i grunnmuren. Omfang og årsak til disse skadene er ikke nærmere vurdert, men de kan ha sammenheng med naturlige setninger, belastninger eller fuktpåvirkning over tid.

Videre undersøkelser kan være nødvendig for å avklare om sprekken påvirker byggets stabilitet og om tiltak bør iverksettes for å forhindre videre utvikling.

TG IU Terrengforhold

Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmuren.

Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Anbefalt fall på terreng er 1:50, 3 meter fra grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

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



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 bygningssakkynndige 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 befaringsdtpunktet.

Det er registrert flere forhold med avvik.

De påviste manglene fremgår nærmere beskrevet under posten konstruksjoner. Forholdene kan ha betydning for personsikkerhet og videre bruk, og bør vurderes utbedret.

Disse fremgår under punktet helse miljø og sikkerhet under konstruksjoner.



Rekkvershøyde er ca 83 cm.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er mangler/skader på brannslukningsutstyr ihht byggt teknisk forskrift på søknadstidspunktet. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.
- Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht byggt teknisk forskrift på søknadstidspunkt og minst 1985. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Innhent nytt brannslukningsutstyr.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Innhent en kvalifisert elektrofaglig person for å kontrollere det elektriske anlegget.

Bygninger på eiendommen

Uthus uisolert



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Bygningen har ukjent byggeår.

Standard

Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Bygningen må påregnes store påkostninger om denne skal beholdes.

Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Beskrivelse

Uthus og garasje med delvis ringmur og søyler, tregulv og panel på vegger og tak.
Parkeringsplass til en bil, tak tekket med taktekkingsmateriale på rull, yttervegger i trekonstruksjoner utvendig kledd med stående panel.
Vindu med enkelt glass.

Vedlikehold:

Dette er kun en enkel bygningsbeskrivelse.
Uthus er ikke vurdert på tilstandsnivå.
Det var snødekte flater på befaringsdagen.

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

Uthus uisolert



Anvendelse

Byggeår

1900

Kommentar

Byggeår er hentet fra tidligere takst. Byggeåret er basert på antagelser, og det er dermed usikkert når bygget er oppført.

Standard

Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Bygningen må påregnes store påkostninger om denne skal beholdes.

Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Beskrivelse

Uthus er fundamentert med ringmur/gråsteinsmur, delvis jordgulv og plankegulv rett på grunnen.

Yttervegger i konstruksjoner av tre utvendig kledd med panel, saltak tekket med plater.

Vinduer av enkle glass.

Panelte dører.

Vedlikehold:

Dette er kun en enkel bygningsbeskrivelse og uthus er ikke vurdert på tilstandsnivå.

Det var snødekte flater på befaringsdagen.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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 byggtetnisk 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.

Arealer

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	77			77	7
Loftsetasje	59			59	7
SUM	136				14
SUM BRA	136				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 Etasje	Entré m/trapp, kjøkken, spisestue, stue, tv-stue, peisstue		
Loftsetasje	Gang m/utg til overbygget balkong, bad, stue, kjøkken/oppholdsrom, soverom, kott bak knevegger		

Kommentar

Arealet er oppmålt innvendig (BRA).
Boligen har noe ukurant planløsning og arealdisponering.

Det er en lav bodkjeller med adkomst via kjellerlem i gulv på kjøkken. Gulvareal er ca 6 m² men rommet er ikke måleverdige pga lav etasjehøyde, ca 180 cm

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Eidsvoll kommune opplyser at det ikke foreligger brukstillatelse.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Uthus uisolert

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

Romfordeling

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

Kommentar

Arealet er oppmålt innvendig (BRA).

Garasjerommet var ikke tilgjengelig for inspeksjon på befaringsdagen, arealet må derfor sees på som et ca areal.

I tillegg er det et rom i uthus med gulvareal på ca 22 m² men rommet er ikke måleverdige pga lav etasjehøyde, ca 188 cm

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja

☒ Nei

Uthus uisolert

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		38		38	
SUM		38			
SUM BRA	38				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Vedbod, garasjerom, verksted, bod	

Kommentar

Arealet er oppmålt innvendig (BRA).

Garasjerom var ikke tilgjengelig for inspeksjon på befaringsdagen, arealet må derfor sees på som et ca areal.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja

☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.1.2026	Kenneth Gulbrandsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3240 EIDSVOLL	58	15		0	1544.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Holstangen 19

Hjemmelshaver

Eidsvoll Stasjonsby AS

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendom beliggende i etablert boligområde nær Eidsvoll jernbanestasjon. Det er ca 1 km til Eidsvoll sentrum Sundet som ligger på andre siden av Vormå, her finner man det meste av fasiliteter samt kommunehuset. Barnehager, barne-ungdom-og videregående skoler ligger ca 1,5 km unna. Bebyggelsen rundt består av villaer, ca 100 m til jernbane og bussforbindelse. Her har man også kort vei til fine rekreasjonsområder i form av skog og mark. Ca 12 min med tog til Gardermoen og ca 30 min til Oslo S. Til Hamar kommer man seg med tog på ca 40 min.

Adkomstvei

Adkomst fra kommunal veg.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i uregulert område.
Eiendommen er avsatt i kommuneplanen til nåværende boligbebyggelse.

Om tomten

Lett skrånende tomt som er pent opparbeidet med plen, og beplantet med prydbusker, frukt og bærtrær. Den er også opparbeidet med steintrapp og singlet parkeringsplass. Det var snødekte flater på befaringsdagen.

Andre forhold

Enebolig og ett uthus er registrert i Sefrak som er et landsdekkende register over eldre bygninger og andre kulturminner. Bygninger i SEFRAK-registeret er i utgangspunktet ikke tillagt spesielle restriksjoner. Registreringen fungerer mer som et varsko om at kommunen bør ta en vurdering av verneverdien før det eventuelt blir gitt tillatelse til å endre, flytte eller rive bygninga.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	14.01.2026	Selger har ikke selv bebodd eiendommen.	Fremvist	3	Nei
Ordrebekreftelse		Oppdragsbekreftelse sendt ut fra undertegnede.	Fremvist		Nei
Eidsvoll kommune	12.01.2026	Diverse kommunal informasjon	Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/BT3065>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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