

# Tilstandsrapport

 Borettslagsleilighet

 Kornett Rasmussens veg 28, 2070 RÅHOLT

 EIDSVOLL kommune

 gnr. 94, bnr. 548

 Andelsnummer 4

Sum areal alle bygg: BRA: 89 m<sup>2</sup> BRA-i: 69 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 20.03.2026

Rapportdato: 23.03.2026

Oppdragsnr.: 10706-1154

Eiendomsverdi ref nr: IG7664

Autorisert foretak: Murmester Hans Kr. Vangen

Sertifisert Takstingeniør: Hans Kristian Vangen

Vår ref: 2026.07.003-01



Murmester  
**HANS KR. VANGEN**  
TAKSTFORRETNING

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.

## Murmester Hans Kr. Vangen

Murmester Hans Kr. Vangen er en takstforretning med kontor i Eidsvoll kommune.

Foretaket, som er medlem i Norsk takst og Norske Murmestres Landsforening, arbeider hovedsakelig med taksering av fast eiendom på øvre og nedre Romerike, i deler av Innlandet og Oslo, men tar også på seg oppdrag i hele landet om ønskelig.

Foretaket, med org. nr. 970 276 165 MVA, ble etablert i 1980.

Hans Kristian Vangen er, gjennom Norsk takst, sertifisert for verditaksering/tilstandsrapportering ifm. bolig-/fritidseiendommer og næringseiendommer, skadeskjønn, skadetaksering og naturskadetaksering for Norsk Naturskadepool og Landbruksdirektoratet.



Rapportansvarlig

Hans Kristian Vangen

Uavhengig Takstingeniør

[hans.kr@vangen.no](mailto:hans.kr@vangen.no)

908 28 055



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningsakkyndige 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, annek, 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### 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

Borettslag bestående av til sammen 10 leiligheter fordelt på en vertikalt-delt tomannsbolig og ett boligbygg, over 2 etasjer, med 8 leiligheter. Det medhører en garasje til hver leilighet.

Adkomst loft over den beskrevne leilighet via stigeluke i gang. Adkomst veranda fra stue/kjøkken. Innvendig bod har adkomst fra stort soverom. Åpen løsning mellom stue/kjøkken og gang.

Den beskrevne leilighet har sydvendt veranda og stue/kjøkken. Inngang fra nord.

Bygningen og leiligheten har redusert tilstand og restlevetid på de enkelte bygningsdeler ut fra en alder på ca. 23 år. Leiligheten har vanlig god standard, og vedlikeholdet er alminnelig bra.

Garasje har redusert tilstand og restlevetid på de enkelte bygningsdeler ut fra en alder på ca. 23 år.

## Borettslagsleilighet - Byggeår: 2003

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Tak er tekkt med betongstein.  
Takstige m/stigesikring, beslåtte isbord/vindusbrett, heldekkende pipebeslag og takrenner/-nedløp av metall.  
Yttervegger av trebindingsverk med utvendig liggende panel i malt/beiset utførelse.  
Salet takstolkonstruksjon med undertak av suplater, og innblåst steinullisolasjon mot kaldt loft.  
Fabrikkmalte trevinduer med isolerglass og løse sprosserammer.  
Ytterdør, med glassfelt, av tre i fabrikkmalt utførelse.  
Fabrikkmalt verandadør med isolerglass og løs sprosseramme.  
Utvendig panelt trefyllingsdør i malt utførelse til utvendig bod.  
Treveranda med malt rekkverk - ca. 8 m<sup>2</sup>.  
Rekkverk til å åpne (låst luke) ifm. planlagt montering av brannstige.  
Delvis vindskjerm av glass mot vest.  
Trapp har vanger/rekkverk av tre og trinn av strekkmetall.  
Manuell terrassemarkise og dobbel vindusmarkise mot syd.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulv har overflater av lakkert parkett i stue/kjøkken og gang samt vinylbelegg på soverom og i bod.  
Utvendig bod har ubehandlede gulvsponplater.  
Vegger har overflater av malte plater, uklede vegger i utvendig bod.  
Himlinger har overflater av foliebelagte plater, ukledd himling i utvendig bod.  
Etasjeskiller av tre - betonggulv på grunn i 1. etasje.  
To-løps elementskorstein, pipe/brannmur med overflater av malt puss.  
Formpressede dører i malt utførelse.  
Skyvedør mellom stort soverom og bod.  
Dobbelt og enkelt laminat garderobeskap i malt utførelse på stort soverom.  
Dobbelt/laminat garderobeskap med stang/hyller på lite soverom.  
Løst plasserte reoler i innvendig og utvendig bod.  
Rullegardin på lite soverom.

Persienner på 2 vinduer og verandadør i stue.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Flislagte vegger og foliebelagte himlingsplater.  
Flislagt gulv med el. varmekabler.  
2 stk. sluk.  
WC, opplegg for vaskemaskin, veggdusj med kabinettvegger/dører og enkel innredning med helpresst servantplate og speil/lys.  
Mekanisk avtrekksventilasjon - tilluft via spalte under dørblad.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Laminat innredning med malte fronter og benkebeslag/oppvaskkum av rustfritt stål i tillegg til oppvaskmaskin og spruteplater på vegger mellom benker/overskap.  
Ventilator, tilknyttet ventilasjonsanlegg, i innredning.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Rør-i-rør vannledninger av plast - plast avløpsrør.  
Mekanisk ventilasjonsanlegg med sentralavtrekk.  
Benkebereder i kjøkkeninnredning.  
Sentralstøvsugeranlegg.  
3-fas el-anlegg med skjult opplegg (en åpen ledning på stort soverom) og automatsikringer.  
32 A hovedsikringer og 10 kurser (1 x 20, 7 x 16 og 2 x 10 A) i tillegg til jordfeilbryter for hele anlegget og jordfeilbryter for kurser til vaskemaskin og bad i tillegg til AMS forbruksmåler.  
Veggfaste panelovner i alle rom unntatt boder, vindfang og bad.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn av sand/grus.  
Ringmur/såle av lettklinkerblokker og/eller betong.  
Vann- og avløpsledninger av plast.

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

[Gå til side](#)

Brann-/innbruddsalarm tilknyttet vekterselskap.  
6 kg pulver brannslukkeapparat, merket 9/23,  
500 ml slukkespray av ukjent alder. brannteppe i kjøkkenbenk og redningsline på veranda.  
Rekkverk på veranda og utvendig trapp tilfredsstillende dagens forskriftskrav.  
Det foreligger ingen opplysninger om radonmålinger, eller om bygget er utført med radonsperre.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Borettslagsleilighet

- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger er ikke fremlagt, men antas å kunne finnes i kommunens arkiv.

Byggemelding, byggetillatelse, ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse er ikke fremlagt.

Norges eiendommer opplyser om igangsettelsestillatelse fra 14.03.2003, og at bygningen er tatt i bruk den 07.11.2003.

### Rekkegarasje

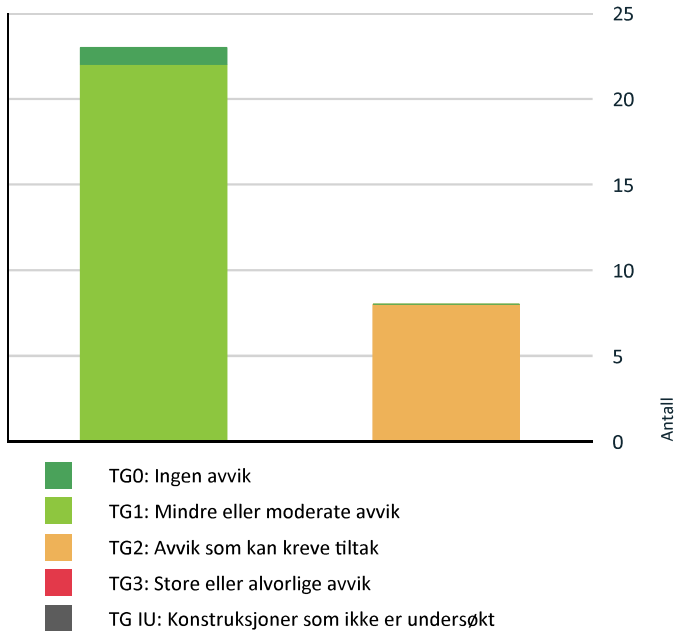
- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger er ikke fremlagt, men antas å kunne finnes i kommunens arkiv.

Byggemelding, byggetillatelse, ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse er ikke fremlagt.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



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

! Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)

! Kjøkken > 2. etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

[Gå til side](#)

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget er gitt i forbindelse med vurdering av eiendommens tilstand ifm. salg.

Opplysninger om eiendommen er tatt fra innhentet og fremlagt dokumentasjon i tillegg til opplysninger gitt av borettslagets forretningsfører/revirent.

## Oppsummering av avvik

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

### Borettslagsleilighet

#### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

# Tilstandsrapport

## BORETTSLAGSLEILIGHET



**Byggeår**  
2003

**Kommentar**  
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

**Anvendelse**  
Leiligheten har vært bebodd av andelseier, men er ledigstilt ifm. salg av adkomstdokumentene

**Standard**  
Bygningen generelt og den beskrevne andelsleilighet har vanlig god standard.

**Vedlikehold**  
Borettslagets bygning er godt vedlikeholdt utvendig.  
Den beskrevne andelsleilighet er alminnelig bra vedlikeholdt innvendig.

### Tilbygg / modernisering

- |                |  |
|----------------|--|
| Modernisering: | Forretningsfører/revirent opplyser om at vv-bereder ble fornyet i 2023 av innleid rørleggerforretning. Dokumentasjon er ikke fremvist, men evt. avvik er borettslagets ansvar.   |
| Modernisering: | Forretningsfører/revirent opplyser om at oppvaskmaskin ble fornyet i 2023 av innleid rørleggerforretning. Dokumentasjon er ikke fremvist, men evt. avvik er borettslagets ansvar.  |
| Modernisering: | Forretningsfører/revirent opplyser om fornyelse av vannmåler samt montering av tilbakeslagsventil og ekspansjonskar i 2025 av innleid rørleggerforretning. Dokumentasjon er ikke fremvist, men evt. avvik er borettslagets ansvar. |

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

**Beskrivelse**  
Tak er tekket med betongstein fra byggeåret - besiktigelse er foretatt fra bakkeplan, veranda og loft.

Ut fra øvrige observasjoner ifm. borettslagets bygningsmasse må det antas at taktekkingen er i alminnelig bra stand.  
Evt. skader på taktekkingen er borettslagets ansvar.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, veranda og loft, 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.

### Nedløp og beslag

**Beskrivelse**  
Takstige m/stigesikring, beslåtte isbord/vindusbrett, heldekkende pipebeslag og takrenner/-nedløp av metall.  
Taknedløp går ned i bakken ved ringmur/yttervegg.

# Tilstandsrapport

## TG 2 Snøfangere

### Beskrivelse

Snøfangere på en side av taket.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav, men det anbefales å montere snøfangere på begge sider av taket i forsøk på forhindre skader ifm. skjevbelastning ved større snøansamlinger. Evt. utbedring er borettslagets ansvar.

## TG 1 Veggkonstruksjon

### Beskrivelse

Yttervegger av trebindingsverk med utvendig liggende panel i malt/beiset utførelse.

Ut fra øvrige observasjoner ifm. borettslagets bygningsmasse må det antas at veggkonstruksjoner og kledning er i alminnelig bra stand. Evt. avvik ifm. veggkonstruksjoner er sameiets ansvar. Veggkledning sist overflatebehandlet i 2023.

## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Takteking*

### Beskrivelse

Salet takstolkonstruksjon med undertak av suplater, og innblåst steinullisolasjon mot kaldt loft.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke papp over mønekam eller to-trinns tekking ifm. skorsteingsgjennomføring.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

I forsøk på å forhindre vannskader pga. vanninntrenging gjennom takkonstruksjonen må det legges papp over mønekam og etableres to-trinns takking rundt skorsteingsgjennomføringer. Utbedring og evt. skader er borettslagets ansvar.



Skorstein på loft.

## TG 1 Vinduer

### Beskrivelse

Fabrikkmalte trevinduer med isolerglass og løse sprosserammer.

# Tilstandsrapport

## TG 2 Dører

### Beskrivelse

Ytterdør, med glassfelt, av tre i fabrikkmalt utførelse.  
Fabrikkmalt verandadør, med isolerglass og løs sprosseramme, av tre.  
Utvendig panelt trefyllingsdør, i malt utførelse, til utvendig bod.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ytterdør glir igjen, og står ikke åpen av seg selv.  
Karm på dør til utvendig bod er umalt.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Justering av inngangsdør og maling av karm på utvendig boddør må påregnes.  
Ingen konstruktive avvik, kun kosmetisk.

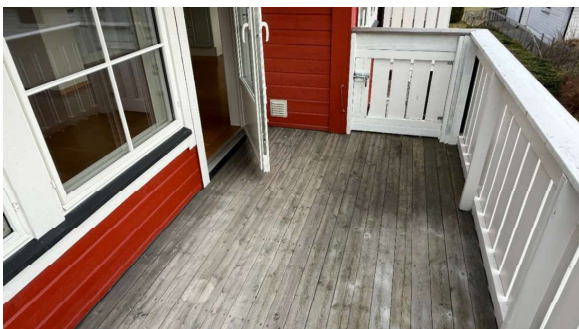


Umalt karm på utvendig boddør.

## TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Treveranda med malt rekkverk - ca. 8 m<sup>2</sup>.  
Rekkverk til å åpne (låst luke) ifm. planlagt montering av brannstige.  
Vindskjerm av glass på del av kortside mot vest.



Veranda med luke i rekkverk.

## TG 1 Inngangsparti

### Beskrivelse

Overbygget inngangsparti med teppebelagt tregulv - ca. 5 m<sup>2</sup>.

# Tilstandsrapport

## TG 1 Utvendige trapper

### Beskrivelse

Trapp har vanger/rekkverk av tre og trinn av strekkmetall.

## TG 1 Andre utvendige forhold

### Beskrivelse

Manuell terrassemarkise og dobbel vindusmarkise mot syd.

## INNVENDIG

## TG 2 Overflater

### Beskrivelse

Gulv har overflater av lakkert parkett i stue/kjøkken og gang - vinylbelegg på soverom og i bod.  
Utvendig bod har ubehandlede gulvspanplater.  
Vegger har overflater av malte plater - ukledde vegger i utvendig bod.  
Himlinger har overflater av foliebelagte plater - ukledd himling i utvendig bod.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Glipper mellom gulv og gulvlist - del av belistning fjernet på stort soverom etter flytting av garderobereskap.  
Hakk i parkettgulv på kjøkken.  
Hull i veggkledning etter tidligere oppheng.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokale utbedringer må påregnes - ingen konstruktive avvik, kun kosmetisk.



Glippe mellom gulvlist og parkett.



Manglende list på soverom.



Hakk i parkett.



hull i veggplater.

## TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Etasjeskiller av tre - betonggulv på grunn i 1. etasje.

## TG 1 Pipe og ildsted

### Beskrivelse

To-løps elementskorstein - pipe/brannmur medoverflaterav malt puss.  
Ildsted ikke tilknyttet i den den beskrevne leilighet - ett røykløp for hver av overliggende leiligheter.  
Ubrennbar plate må monteres på gulv når evt. ildsted blir tilknyttet.  
Maling av sotluke ønskelig pga. avflassing.



Sotluke sett utvendig



Røykrør sett gjennom sotluke.

## TG 2 Innvendige dører

### Beskrivelse

Formpressede dører i malt utførelse - skyvedør mellom stort soverom og bod.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avslitt maling på enkelte dørblad.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overflatebehandling må påregnes - ingen konstruktive avvik, kun kosmetisk.



Overflateslitasje på badedør.



Overflateslitasje på soveromsdør.

## TG 2 Andre innvendige forhold

### Beskrivelse

Dobbelt og enkelt laminat garderobeskap, i malt utførelse, på stort soverom.  
Dobbelt/laminat garderobeskap, med stang/hyller, på lite soverom.  
Løst plasserte reoler i innvendig og utvendig bod.

# Tilstandsrapport

Rullegardin på lite soverom - persienner på 2 vinduer og verandadør i stue.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Sokkel fjernet på enkelt garderobeskap.

Slitte persienner/rullegardin.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Montering av sokkel og fornyelse av rullegardiner/persienner må påregnes.

## VÅTROM

### 2. ETASJE > BAD

#### Generell

##### Beskrivelse

Baderom er etablert da byggeforskrifter fra 1997 var gjeldende - ingen dokumentasjon på utførelse er fremlagt.

Badet har fungert tilfredsstillende for nåværende eier,

og det er ikke fremkommet opplysninger om problemer, som kan oppstå ved endret bruk/nye beboere.

Dusjvegger har vært tette ved normal bruk, men baderommet tilfredsstiller ikke dagens forskriftskrav.

For å lukke avvikene og oppnå TG1 eller TG0 må baderommet rehabiliteres i forsøk på forhindre at vannskader skal skje.

Det anbefales å følge med på utviklingen inntil videre da fornyelse av baderommet er et kostbart tiltak.

### 2. ETASJE > BAD

#### TG1 Overflater vegger og himling

##### Beskrivelse

Flislagte vegger og foliebelagte himlingsplater.

### 2. ETASJE > BAD

#### TG2 Overflater Gulv

##### Beskrivelse

Flislagt gulv med el. varmekabler.

Høydeforskjell på 13 mm fra sluk utenfor dusjnisse til overkant flis ved døråpning.

Tilfredsstillende fall til sluk i dusjnisse ved normal bruk.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er mindre fall enn 1:100 på gulv utenfor dusjsonen.

Det er ikke oppkant på minst 15 mm over ferdig gulv til under dørterskel.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utbedring av fallforhold må påregnes.

Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet.

Et bad med manglende/ redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren.

Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

### 2. ETASJE > BAD

#### TG1 Sluk, membran og tettesjikt

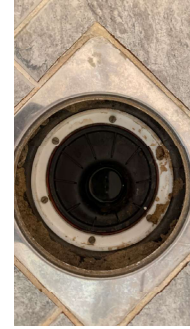
##### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Plastsluk, med synlig banemembran under klemring, i og utenfor dusjnisje.



Sluk utenfor dusjnisje.



Sluk i dusjnisje

## 2. ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

WC, opplegg for vaskemaskin, veggdusj med kabinettvegger/dører og enkel innredning med helpreset servantplate og speil/lys.



Innredning med servant.



Dusjnisje



WC.



Opplegg for vaskemaskin.

## 2. ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Mekanisk avtrekksventilasjon - tilluft via spalte under dørblad.

## 2. ETASJE > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Ingen skadelig fukt registrert med PROTIMETER MMS3 fuktindikator.  
Hulltaking er utført bak dusjnisje på lite soverom, uten tegn til skadelig fukt.



Hulltaking.

## KJØKKEN

### 2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### Overflater og innredning

##### Beskrivelse

Laminat innredning med malte fronter og benkebeslag/oppvaskkum av rustfritt stål i tillegg til oppvaskmaskin og spruteplater på vegg mellom benker/overskap. Oppvaskmaskin fornyet i 2023.

##### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Løs benkesokkel - åpne skjøter mellom spruteplater.

Misfarget benkeplate med enkelte avskallinger.

Ingen konstruktive avvik, kun kosmetisk.

##### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Innfesting av benkesokkel, fornyelse av benkeplate og tetting av skjøter mellom spruteplater ønskelig.

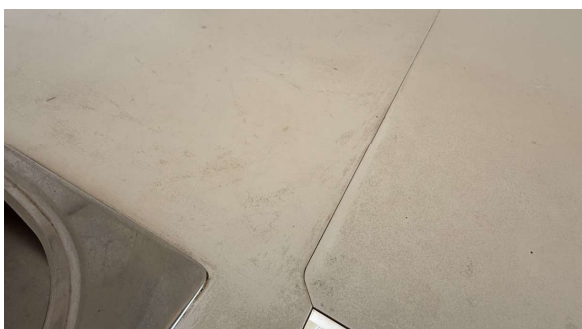
# Tilstandsrapport



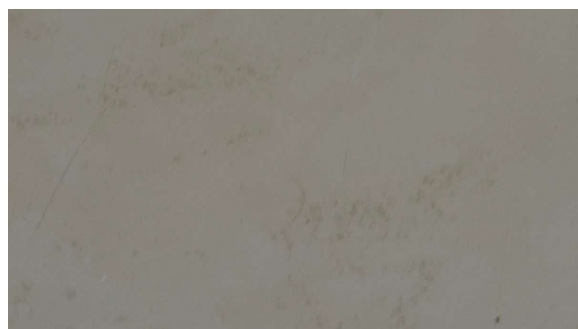
Kjøkkeninnredning.



Avskalling på benkeplate.



Misfarget benkeplate.



Misfarget benkeplate.

## 2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

#### Beskrivelse

Ventilator, tilknyttet ventilasjonsanlegg, i innredning.

Forretningsfører/revirent opplyser om at ventilator vil bli skiftet før salg av leilighetens adkomstdokumenter.



Ventilatorskap,



Avtrekkskontroll med papir.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

#### Beskrivelse

Rør-i-rør vannledninger av plast - fordelingsskap på lite soverom.

Forbruksmåler, tilbakeslagssventil, ekspansjonskar, reduksjonsventil og vannstoppeventil i oppvaskbenk på kjøkken.

Forbruksmåler, tilbakeslagssventil, ekspansjonskar fornyet/montert i 2025.

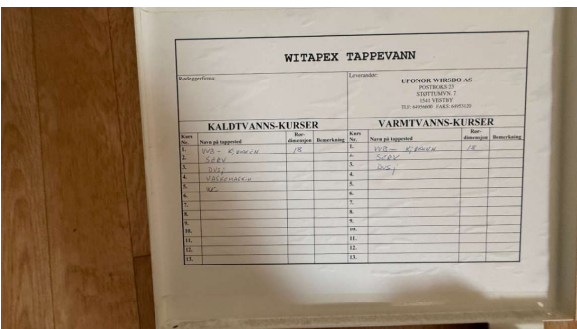
# Tilstandsrapport



Oppvaskbenk på kjøkkenet.



Vannfordelingsskap.



Kursoversikt i vannfordelingsskap.

## TG 1 Avløpsrør

### Beskrivelse

Plast avløpsrør.

## TG 1 Ventilasjon

### Beskrivelse

Mekanisk ventilasjonsanlegg med sentralavtrekk fra bad og kjøkkenventilator - tilluft via vindusventiler i tillegg til veggventiler i stue/kjøkken. Avtrekksvifte er plassert på loft.

## TG 1 Varmtvannstank

### Beskrivelse

Benkebereder i kjøkkeninnredning.  
Det er ikke opplyst om funksjonssvikt.

Årstall: 2003

Kilde: Rekvirent

# Tilstandsrapport



Benkebereder.

## TE 1 Andre installasjoner

### Beskrivelse

Sentralstøvsugeranlegg - sugeenhet plassert i innvendig bod.  
Det er ikke opplyst om funksjonssvikt.



Støvsugermotor i innvendig bod.

## Elektrisk anlegg

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

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

### Beskrivelse

3-fas anlegg med skjult opplegg (en åpen ledning på stort soverom), automatsikringer og inntak via jordkabel.

32 A hovedsikringer og 10 kurser (1 x 20, 7 x 16 og 2 x 10 A) i tillegg til jordfeilbryter for hele anlegget og jordfeilbryter for kurser til vaskemaskin og bad i tillegg til AMS forbruksmåler.

Veggfaste panelovner i alle rom unntatt boder, vindfang og bad.

Lysarmatur på veranda og i inngangsparti.

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.

**2003**

**Spørsmålet er besvart av rekvirent/forretningsfører.**

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

# Tilstandsrapport

## Ukjent

### Spørsmålet er besvart av rekvisitent/forretningsfører.

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

## Spørsmålet er besvart av rekvisitent/forretningsfører.

### Rapport for periodisk kontroll av boliginstallasjon den 17.03.2026 utført av Dal Elektriske AS er fremlagt.

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

### Spørsmålet er besvart av rekvisitent/forretningsfører.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ukjent

### Spørsmålet er besvart av rekvisitent/forretningsfører.

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

Ukjent

### Spørsmålet er besvart av rekvisitent/forretningsfører.

## Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

## Inntak og 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

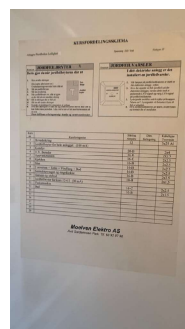
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Nei

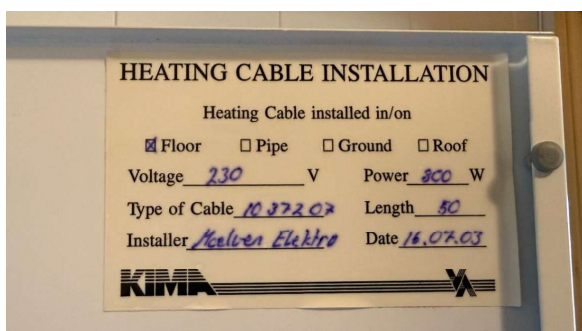
# Tilstandsrapport



Fordelingsskap med sikringer.



Kursoversikt i fordelingskap.



Varmekabeldokumentasjon.



Samsvarserklæring for forbruksmåler.

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

Byggegrunn av sand/grus.

### TG1 Grunnmur og fundamenter

#### Beskrivelse

Ringmur/såle av lettklinkerblokker og/eller betong.

### TG1 Utvendige vann- og avløpsledninger

#### Beskrivelse

Vann- og avløpsledninger av plast.

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

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

### ⚠ Helse, miljø og sikkerhet

#### Beskrivelse

Brann-/innbruddsalarm tilknyttet vektorselskap.

# Tilstandsrapport

6 kg pulver brannslukkerapparat, merket 9/23, 500 ml slukkespray av ukjent alder, brannteppe i kjøkkenbenk og redningsline på veranda.

Rekkverk på veranda og utvendig trapp tilfredsstillende dagens forskriftskrav.

Det foreligger ingen opplysninger om radonmålinger, eller om bygget er utført med radonsperre.

Eiendommen ligger i et område som i NVE Radon aktsomhetskart er definert med moderat aktsomhetsgrad.

Ifølge DSA (Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet) er økt risiko for lungekreft det største helseproblemet knyttet til radoneksponering.

De har fastslått at radon er en medvirkende årsak til 12% av tilfellene av lungekreft, noe som tilsvarer omtrent 400 tilfeller hvert år.

Det bør gjennomføres radonmålinger med hensyn til leiligheter beliggende i 1. etasje.



Brannslukkerapparat.



Slukkespray



Brannteppe.



Redningsline

# Bygninger på eiendommen

## Rekkegarasje



### Anvendelse

Parkering for andelseier.

### Byggeår

2003

### Kommentar

Byggeår opplyst av forretningsfører/revirent.

### Standard

Bygningen har alminnelig bra standard.

### Vedlikehold

Bygningen er alminnelig bra vedlikeholdt.

### Beskrivelse

Uisolert rekkegarasje for 3 biler.

Fundamentering med betonplate på grunn.

Vegger av trebindingsverk med utvendig malt/beiset panel - lettklinker ringmur mellom bunnsvill og betongplate.

Salet takstolkonstrukson av tre tekket med betongstein - undertak av suplater.

Takrenner/nedløp av metall - beslåtte isbord.

Skillevegger, med svill på gulv, mellom nabogarasjer ensidig kledd med finerplater.

Ukledd vegger/himling i den beskevne garasje tilhørende andel 4.

Motorstyrt leddheiseport av tre i malt utførelse.

Innlagt strøm til lys og stikkontakter.

Når det gjelder vegg-/takkonstruksjoner og etasjeskiller/gulv på grunn forutsettes disse å være oppført/isolert ut fra dagens krav og normer på oppføringstidspunktet.

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

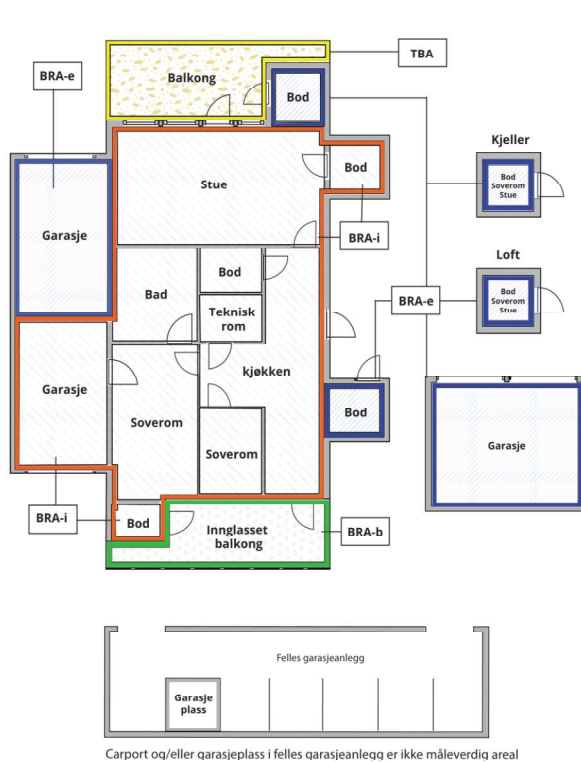
## Hva er måleverdig areal?

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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Borettslagsleilighet

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. etasje	69	5		74	13
<b>SUM</b>	<b>69</b>	<b>5</b>			<b>13</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>74</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Vindfang, gang, stue/kjøkken, bad, soverom 1, soverom 2, innvendig bod	Utvendig bod	

### Kommentar

Areal beregnet ut fra oppmåling på stedet.

Takhøyde målt til ca. 238 cm i stue/kjøkken og gang med parkettgulv, ca. 240 cm i soverom med gulvbelegg og ca. 233 cm på bad.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Tegninger er ikke fremlagt, men antas å kunne finnes i kommunens arkiv.

Byggemelding, byggetillatelse, ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse er ikke fremlagt.

Norges eiendommer opplyser om igangsettelsestillatelse fra 14.03.2003, og at bygningen er tatt i bruk den 07.11.2003.

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Forretningsfører/revkirent opplyser om at utvendig kledning sist ble overflatebehandlet av innleid foretak i 2023.

## Rekkegarasje

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		15		15	
<b>SUM</b>		<b>15</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>15</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Garasjerom for 1 bil	

### Kommentar

Areal beregnet ut fra oppmåling på stedet.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Tegninger er ikke fremlagt, men antas å kunne finnes i kommunens arkiv.

Byggemelding, byggetillatelse, ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse er ikke fremlagt.

## Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Garasje er malt, av innleid foretak, i 2023.

## Kommentar

Borettslagsleilighet

Rom som ligger utenfor boenheten, men som rekvirent har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e.

Rekkegarasje

Rom som ligger utenfor boenheten, men som rekvirent har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.3.2026	Hans Kristian Vangen	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3240 EIDSVOLL	94	548		0	2794.9 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Kornett Rasmussens veg  
17, 19, 26, 28, 30, 32, 34, 36, 38 og 40

### Hjemmelshaver

Fuglerudtunet Borettslag

### Kommentar

Tomteareal gjelder hele borettslagets eiendom.

## Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0204/FUGLERUDTUNET BORETTSLAG	985463921	H0204	Liv Wenger	Sissel Ragnhild Halvorsen

## Innskudd, pålydende mm

### Andelsnummer

4

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Rolig og usjenert beliggende eiendom i blindvei øst for Trondheimsvegen.

Ca. 800 meter til bussholdeplass og kjøpesenter på Råholt - jernbanestasjon på Eidsvoll Verk.  
Til Eidsvoll sentrum med kommuneadministrasjon er avstanden ca. 10 km.

### Tomt

Opparbeidet tomt med asfalt, plen og beplantning.

### Konsesjonsplikt

Salg av andelens adkomstdokumenter er ikke konsesjonspliktig.

### Kommuneplan

Eiendommen ligger i område avsatt til boligbebyggelse iht. gjeldende kommuneplans arealdel.

### Regulering

Eiendommen er uregulert regulert til konsentrert småhusbebyggelse.

### Adkomstveg

Eiendommen ligger til felles privat vei, ca. 120 meter fra Råholtgutua som er kommunal vei.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet kommunal vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet kommunalt spillvannnett via private stikkledninger.

### Kulturminner

Det er ingen tinglyste opplysninger om kulturminner registrert på matrikkelenheten.

### Grunnforurensing

Det er ingen tinglyste opplysninger om grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

## Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Kommentar
1 562 907	2018	Salg av borettslagsandel på vilkår angitt i borettslagets vedtekter.

## Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
---------	----------	------	----------------	--------------

### Kommentar

Fellespolise - forsikringsforhold for øvrig er ikke opplyst.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæring er ikke utfylt da borettslaget er ansvarlig for alle evt. feil og mangler.	Finnes ikke		Nei
Norges Eiendommer	12.03.2026	Statens kartverks Eiendomsregister er innhentet via Ambita AS for gnr. 94/bnr. 548.	Gjennomgått	5	Nei
Infoland.no	12.03.2026	Opplysninger om hjemmelsforhold og andelsopplysninger er innhentet via Ambita AS for andel 4.	Gjennomgått	2	Nei
Situasjonskart	12.03.2026	Kartutsnitt er innhentet via Norkart AS.	Gjennomgått	1	Nei
Tegninger		Udatert planskisse fra Nordbohus er fremvist av rekvirent.	Gjennomgått	1	Nei
Fuglerudtunet Borettslag	31.10.2019	Vedtekter, vedtatt i ekstraordinær generalforsamling, er fremvist av rekvirent.	Gjennomgått	7	Nei
Dal Elektriske AS	17.03.2026	Rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon, er fremvist av rekvirent for andel 4.	Gjennomgått	4	Nei
Rekvirent	20.03.2026	Muntlige opplysninger i møte forut for befaring.	Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.03.2026	

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 tjenestetyster.

## 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 dampsperrer 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.

## TILLEGGSENDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på 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 fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har 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

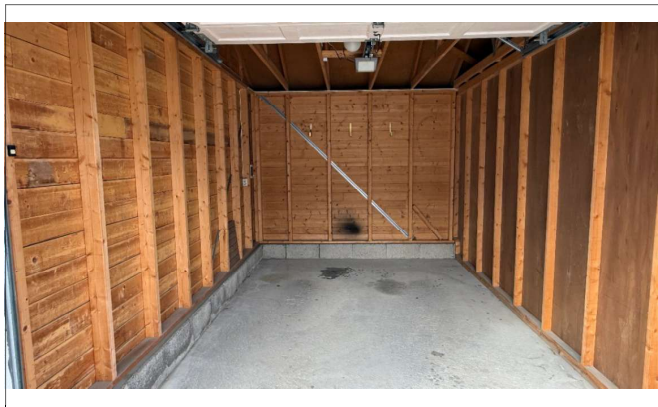
Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/IG7664>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon

## Andre bilder



Bilde nr. 1  
Garasje sett innvendig.