

Tilstandsrapport



Enebolig med garasje



Villaveien 17, 1940 BJØRKELANGEN



AURSKOG-HØLAND kommune



gnr. 73, bnr. 167

Sum areal alle bygg: BRA: 224 m² BRA-i: 224 m²



Befaringsdato: 04.02.2026

Rapportdato: 06.02.2026

Oppdragsnr.: 10816-26021

Referansenummer: EB7182

Autorisert foretak: Larsen Havnen AS

Sertifisert Takstingeniør: Petter Larsen Havnen



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Larsen Havnen AS

Takstingeniør

Rapportansvarlig



Petter Larsen Havnen
Uavhengig Takstingeniør
larsen@takstpartner.no
922 11 434

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Eiendommen består av enebolig med garasje.

Eneboligen ble oppført i 1960.

Garasjen er tilbygd i senere tid, men årstallet er ukjent.

Eneboligens standard er beskrevet i rapporten.

I tillegg er det hagebod på eiendommen.

Enebolig med garasje - Byggeår: 1960

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein og er fra 2005 iht. eier. Taket er besiktiget fra bakkenivå og var snødekket ved befaringen.

Takrenner, nedløp og beslag av metall, fra 2005 iht. eier.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Fasade/kledning har stående trebordkledning.

Veggene ble utlektet, isolert og det ble påmontert ny trebordkledning i 2013 iht. eier.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon/saltakskonstruksjon av tre med kaldloft.

Undertak av trebord.

Det er loft på garasjen med adkomst via dør og trapp fra entre.

Det er loft på boligen med adkomst via enkel loftsluke.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og med 3-lags glass og trevinduer med koblet glass.

Det er hovedsaklig vinduer med produksjonsår 1989 og enkelte nyere vinduer av ukjent alder.

Trevinduer med koblet glass er fra byggeåret.

Entredør i malt trekonstruksjon med sideglassfelt med 2-lags glass prod. 1989.

Terrassedør og balkongdør i malt trekonstruksjon med høy brystning og glassfelt med 2-lags glass - fra 2013 iht. eier.

Balkong:

Balkong i trekonstruksjon fundamentert med trestolper til terrasse under.

Takoverbygd med pulttak tekket med pappshingel.

Rekkverk i trekonstruksjon med ca. 90cm. høyde.

Vegger i trekonstruksjon med glassfelt.

Terrasser:

Terrasser i trekonstruksjon på punktfundamentering.

Spaltegulv av tre og rekkverk i trekonstruksjon.

Utvendig trapp:

Trapp av betong med spaltegulv av tre over.

Trappen er delvis takoverbygd.

Garasje:

Gulv er av betongdekke med krypkjeller under.

Vegger er av porebetong med utvendig trebordkledning.

Saltakskonstruksjon av tre tekket med betongtakstein.

Leddport i metallkonstruksjon med motorisert åpner.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv: Laminat, heltregulv, parkett og fliser.

Vegger: Trepanel, panelplater og malte flater.

Himling: Trepanel og himlingsplater.

Rom i kjelleretasje er uinnredet og har betonggulv og vegger av betong/mur med murpuss.

Gulv i 1. etasje er av betongdekke med tilfarergulv av tre over.

Gulv i 2. etasje er av trebjelkelag.

Boligen har mursteinspipe.

Det er tilkoblet vedovn i 1. etasje.

Det er tilkoblet vedovn i kjelleretasje.

Kjelleretasje har gulv av betong og veggene har betong/mur.

Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Bygningen har krypkjeller under betongdekke (under garasjen).

Trapper: 90 graders malt tretrapp mellom 1. etasje og 2. etasje. 90 graders lakkert tretrapp mellom 1. etasje og kjelleretasje.

Innerdører: Malte slette dører. 3-speils tredører. 1 skyvedør til kontor i 2.etasje.

Oppvarming: Vedfyring med ildsteder.

Elektrisk gulvvarme på baderom.

Elektriske panelovner.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom i kjelleretasje har enkel standard fra byggeåret.

Vaskerom i kjelleretasje består av: Vaskekum av plast. Vannkran til vaskemaskin.

Bad/wc i 2. etasje:

Baderommet ble oppusset i 2001 iht. eier.

Utstyr og innredninger er fra 2025.

Bad/wc består av: Gulvmont. wc. Dusjkabinett. Servantskap, speil og lys.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning består av: Benkeskap og overskap med folierte skrog og slette sorte fronter.

Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum av metall.

Ventilatorhette med avtrekk.

Integrert induksjonstopp og stekeovn.

Kjøleskap og oppvaskmaskin.

Innredningen er fra 2010 iht. eier.

Innredningen har normal slitasje med slitasjemerker stedvis som er normalt i forhold til alder.

Kjøkkenkran ble skiftet i 2025.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom består av: Gulvmont. wc, servantskap og speilskap.

Oppvarming: Elektrisk panelovn.

Ventilasjon: Naturlig avtrekk via ventil i vegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er hovedsaklig av kobber.

Beskrivelse av eiendommen

Det er kun små deler av vannledninger i kjelleretasjen som er av plast med rør i rør fra nyere tid.
Det er avløpsrør dels av plast og dels av støpejern. Fra byggeåret og deler fra senere tid.

Boligen har naturlig ventilasjon med vindusspalter og veggventiler.
Det er avtrekk fra ventilator på kjøkkenet.
Det er avtrekk fra elektrisk vifte på badet.

Det er installert luft til luft varmepumpe i 1. etasje (varmepumpen er defekt).

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter, har produksjonsår 1985 og er plassert i bod i kjeller med sluk i gulvet.

Elektrisk anlegg:
Delvis oppgradert i senere tid bla. med automatsikringer.
Familiemedlem som var elektroinstallatør har gjort det meste av arbeid på anlegget, men det foreligger ikke dokumentasjon på dette.
ST Elektro AS har gjort mindre arbeider på anlegget i senere tid.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Dreneringen er av ukjent alder og funksjon. Det er synlig grunnmursplate.
Dreneringen vurderes til å være over 30 år gammel.

Bygningen har grunnmur av betong.
Del mot garasjen har grunnmur i betongstein.

Tomten er hovedsaklig flat.

Utvendige avløpsrør er av støpejern fra byggeåret.
Utvendige vannledninger er av plast (PEL), fra nyere ukjent alder og vurderes til å være over 25 år.
Det er offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Det har tidligere vært oljefyr i boligen.
Det er ukjent om oljetanken fortsatt ligger nedgravd eller om denne er fjernet.
Måler og rør i kjeller eksisterer.
Utvendig påfyllingsrør eksisterer ikke, men det er uvisst om oljetanken eksisterer eller ikke.

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Teknisk verdi bygninger 3 750 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig med garasje

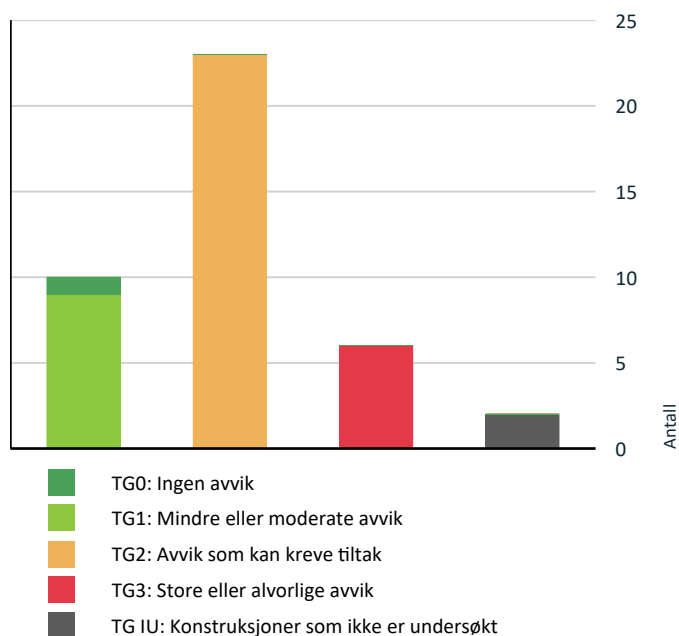
- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke tegninger av boligen fra byggeåret i kommunens arkiver.

Det foreligger kun fasadetegning i forbindelse med ombygging (takoppløft).

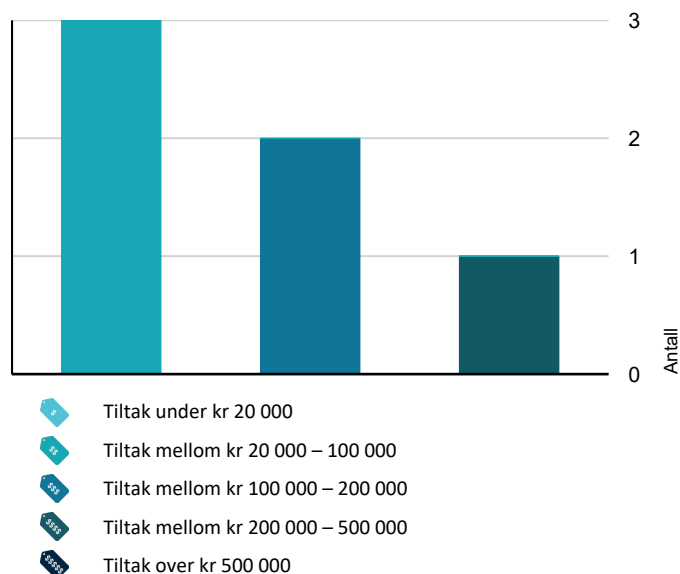
Sammendrag av boligens tilstand

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

Tomten, terrasser, tak mv. var snødekket ved befaringen og inspeksjonen ble begrenset pga. dette.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig med garasje

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkong [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjelleretasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Utvendig > Terrasse [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Oljetank [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Garasje [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv i 1. etasje [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv i 2. etasje [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

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

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

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter - 2 [Gå til side](#)

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

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

! Våtrom > Kjelleretasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etasje > Bad/wc > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

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

! Våtrom > 2. etasje > Bad/wc > Sluk, membran og tettesjikt [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](#)

! Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

! 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 ikke montert rekkverk på utvendige trapper.

! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

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

! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG MED GARASJE



Byggeår
1960

Kommentar
Byggeår iht. eier.

Anvendelse
Boligen er bebodd.

Standard
Eneboligens standard er beskrevet i rapporten.

Vedlikehold
Eneboligens mangler, tilstandsvekkelser og vedlikeholdsbehov er beskrevet i rapporten.

Tilbygg / modernisering

Tilbygg

Garasjen er tilbygd i senere tid, men årstallet er ukjent.

• Andre tiltak:

Snøfangere må monteres for å redusere risikoen for snøras, som kan medføre fare for personskade eller skade på eiendom.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående treborkledning. Veggene ble utlekket, isolert og det ble påmontert ny treborkledning i 2013 iht. eier.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Vedrørende lufting, kan konstruksjonen fungere med dette avviket, det må dog gjøres utbedringer om avviket skal lukkes. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved bytte av kledning, bør konstruksjon/lufting bygges opp riktig. Det presiseres dog at uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggene innenfra ikke tørke opp, noe som øker risikoen for fuktskader.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein og er fra 2005 iht. eier. Taket er besiktiget fra bakkenivå og var snødekket ved befaringen.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå og var snødekket ved befaringen, 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 3 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag av metall. Fra 2005 iht. eier.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport



! TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon/saltakskonstruksjon av tre med kaldloft.

Undertak av trebord.

Det er loft på garasjen med adkomst via dør og trapp fra entre.

Det er loft på boligen med adkomst via enkel loftsluke.

Loftet ble begrenset besiktiget fra loftsluken pga. vanskelig tilgang.

Vurdering av avvik:

- Det er liten lufting i nedre kant av konstruksjonen.
- Det er registrert skader i undertak.
- Undertaket er misfarget.

Det er ingen lufting/luftespalte i skråtaket i takkonstruksjonen.

Undertaket er stedvis misfarget, har stedvis fuktskade og har stedvis soppdannelse - dette skyldes dampbelastning fra underliggende etasje pga. brudd/dårlig utført dampsperre, begrenset med lufting, fuktighet/lekkasje fra taktekingen eller en kombinasjon av dette.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avdekke omfanget av skader og årsakene til fukt- og soppdannelse i undertaket.

Lufting/ventilering i takkonstruksjonen må forbedres, og eventuelle skader på undertaket må utbedres for å hindre videre fuktskader, soppvekst og redusert levetid på takkonstruksjonen.

Kostnadsestimatet er usikkert grunnet usikkerhet rundt skadeomfanget.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Loftet over garasjen.



! TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og med 3-lags glass og trevinduer med koblet glass.

Det er hovedsaklig vinduer med produksjonsår 1989 og enkelte nyere vinduer av ukjent alder.

Trevinduer med koblet glass er fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

1 stuevindu har punktert vindusglass.

Vinduene har generelt en del slitasje pga. manglende vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

Tilstandsrapport

Vinduene bør overflatebehandles og vedlikeholdes for å hindre videre forringelse av treverket.

Punkterte eller sprukne glassruter bør skiftes ut for å opprettholde isolasjonsevne og forhindre fuktskader.

Manglende vedlikehold kan føre til økt risiko for råte, varmetap og ytterligere skader på vinduene.

! TG 2 Dører

Entredør i malt trekonstruksjon med sideglassfelt med 2-lags glass prod. 1989.

Terrassedør og balkongdør i malt trekonstruksjon med høy brystning og glassfelt med 2-lags glass - fra 2013 iht. eier.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er avvik:

Det mangler terskelbeslag/tetting i underkant av terrassedøren.
Det er glippe i terrassedøren i 1. etasje slik at kald trekk vil oppstå.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Andre tiltak:

Det bør monteres terskelbeslag på terrassedøren for å hindre vanninntrengning i konstruksjonen, da manglende beslag kan føre til fuktskader og redusert levetid på bygningsdelene.

Terrassedøren i 1. etasje bør justeres eller utbedres for å tette glipen, slik at kald trekk unngås og varmetap reduseres.



! TG IU Terrasse

Terrasser i trekonstruksjon på punktfundamentering.
Spaltegulv av tre og rekkverk i trekonstruksjon.

Årstall: 1960

Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

Det bør foretas nærmere undersøkelser av terrasse når den er snøfri, da skjulte skader eller mangler ikke kan utelukkes.

Manglende vurdering kan medføre at eventuelle feil eller skader ikke oppdages og utbedres i tide, noe som kan føre til økte kostnader eller redusert sikkerhet.



! TG 3 Balkong

Balkong i trekonstruksjon fundamentert med trestolper til terrasse under.

Takoverbygd med pulttak teknet med pappshingel.

Rekkverk i trekonstruksjon med ca. 90cm. høyde.

Vegger i trekonstruksjon med glassfelt.

Årstall: 1960

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.

Det er råteskader i takkonstruksjon pga. lekkasje fra taktekingen.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Eier opplyser at håndverkere er bestilt for å utbedre og skifte ut skadede konstruksjoner samt legge ny takteking med pappshingel.

Utbedring bør gjennomføres snarest for å hindre videre fukt- og råteskader, som kan svekke konstruksjonens bæreevne og medføre økte utbedringskostnader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



TG 2 Utvendige trapper

Trapp av betong med spaltegulv av tre over.
Trappen er delvis takoverbygd.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er liten frihøyde i trappeløpet.
Det mangler rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres tilstrekkelig frihøyde i trappeløpet og monteres rekkverk for å ivareta sikkerheten.
Manglende frihøyde og rekkverk medfører økt risiko for fall og personskader, spesielt for barn, eldre og personer med nedsatt mobilitet.



TG 2 Garasje

Garasje i 1. etasje.
Gulv er av betongdekke med krypkjeller under.
Vegger er av porebetong med utvendig treborkledning.
Saltakskonstruksjon av tre dekket med betongtakstein.
Leddport i metallkonstruksjon med motorisert åpner.

Årstall: 1960

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er sprekker/setningsskader i grunnmur og veggene pga. telehiv, dårlig fundamentering og/eller dårlig håndverksmessig utførelse.
Det er stor slitasje på betonggulvet.
Fra krypkjelleren under garasjen er det synlige rustmerker i betonggulvet som skyldes at armeringen i betongen ruster, som igjen vil svekke bærekonstruksjonen i betongdekket.
Himlingsplatene i garasje inneholder det miljø-/helseskadefullt stoffet Asbest.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjennomføres utbedringer av sprekker og setningsskader i grunnmur og vegger for å hindre videre forringelse av konstruksjonen og redusere risiko for ytterligere skader som følge av telehiv eller svak fundamentering.

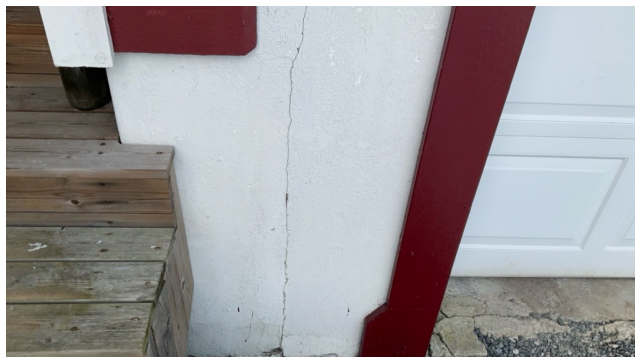
Betonggulvet bør rehabiliteres for å sikre tilstrekkelig bæreevne og forhindre videre slitasje.

Rust i armeringen må utbedres for å unngå svekkelse av bærekonstruksjonen, da dette kan føre til alvorlige strukturelle skader over tid.

Himlingsplater som inneholder asbest bør fjernes av godkjent firma ved eventuell rehabilitering av garasjen.



Tilstandsrapport



INNENDIG

TG 2 Overflater

Gulv: Laminat, heltregulv, parkett og fliser.
Vegger: Trepanel, panelplater og malte flater.
Himling: Trepanel og himlingsplater.

Rom i kjelleretasje er uinnredet og har betonggulv og vegger av betong/mur med murpuss.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Gulv og overflater har stedvis noe slitasje.

Det er stedvis ufagmessige innredningsarbeider med gliper, listverk med skruer mm.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overflater bør utbedres eller skiftes ut for å hindre videre slitasje og forringelse av overflatene.

Krav til ønsket standard vil være avgjørende for omfanget av tiltakene. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det føre til redusert brukskvalitet og estetisk verdi.



TG 2 Etasjeskille/gulv i 1. etasje

Gulv i 1. etasje er av betongdekke med tilfarergulv av tre over. Det ble gjort stikkprøvekontroll med nivellering av gulv i stue og kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er avvik:

Det er stedvis gulvknirk som skyldes for dårlig innfesting av undergulvet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp. Det anbefales å holde forholdet under oppsikt, da skjevheter i gulvet kan føre til problemer ved legging av nytt gulv, som oppsprekking i skjøter og knirk. Oppretting bør vurderes ved eventuell fremtidig renovering.

Det bør utføres lokale tiltak mot gulvknirk, for eksempel etterskruing eller bedre innfesting av undergulvet. Dette krever at gulvoverflatene fjernes først.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan knirk og bevegelser i gulvet vedvare, noe som kan redusere bokomforten og på sikt føre til ytterligere slitasje på gulvkonstruksjonen.

TG 2 Etasjeskille/gulv i 2. etasje

Gulv i 2. etasje er av trebjelkelag.

Det ble gjort stikkprøvekontroll med nivellering av gulv på 2 soverom.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er avvik:

Det er stedvis merkbare skjevheter/planavvik.

Det er stedvis gulvknirk som skyldes for dårlig innfesting av undergulvet.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.
- Tiltak:

Tilstandsrapport

- 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.

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp. Det anbefales å holde forholdet under oppsikt, da skjevheter i gulvet kan føre til problemer ved legging av nytt gulv, som oppsprekking i skjøter og knirk. Oppretting bør vurderes ved eventuell fremtidig renovering.

Det bør utføres lokale tiltak mot gulvknirk, for eksempel etterskruing eller bedre innfesting av undergulvet. Dette krever at gulvoverflatene fjernes først.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan knirk og bevegelser i gulvet vedvare, noe som kan redusere bocomforten og på sikt føre til ytterligere slitasje på gulvkonstruksjonen.

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe.

Det er tilkoblet vedovn i 1. etasje.

Det er tilkoblet vedovn i kjelleretasje.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Vedovnen i kjelleretasjen har slitasje og rustskader.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ingen straktiltak på pipen vurderes som nødvendige, men det bør følges med på tilstanden, da mursteinspiper av denne alder kan få behov for rehabilitering på grunn av slitasje og alder.

Vedovnen i kjelleretasjen bør vurderes nærmere og eventuelt utbedres eller byttes ut for å unngå økt risiko for brann eller redusert funksjon.



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Kjelleretasje har gulv av betong og veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Med overflatesøk med fuktindikator Protimeter MMS ble det påvist forhøyede fuktverdier nederst på grunnmuren og i betonggulvet i kjelleretasjen.

Grunnmur og betonggulv mot grunn på bygninger fra denne byggetiden er normalt ikke fuksikret og kapilærsug av fukt kan forekomme. Grunnmur fra denne byggetiden er normalt ikke isolert og det kan dermed dannes kondenspunkt i muren som igjen kan føre til fuktighet og fukskader.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør vurderes tiltak for å bedre fuksikringen av grunnmur og gulv, for eksempel ved utvendig drenering, innvendig fuksikring eller isolering, for å redusere risikoen for fukskader og muggdannelse.

Videre bør fuktforholdene overvåkes jevnlig, da forhøyede fuktverdier kan føre til skader på konstruksjonen og redusert innneklima.

Innredning av rom under terreng innebærer økt risiko for skjulte fukskader, og det anbefales å være særlig oppmerksom på dette ved videre bruk eller eventuell ombygging.



TG 3 Kryp Kjeller

Tilstandsrapport

Bygningen har krypkjeller under betongdekke (under garasjen).

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.
- Det er påvist synlig vann i krypkjeller eller synlige tegn på innsig av vann i krypkjeller.

Konsekvens/tiltak

- Bedre ventilering må etableres.
- Andre tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende ventilering og tiltak for å hindre innsig av vann i krypkjelleren.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktskader, muggdannelse, forringelse av inn klimaet, samt mulig skade på bygningens konstruksjon.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



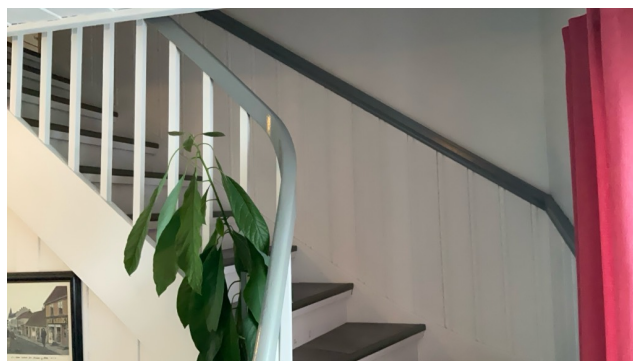
TG 1 Innvendige trapper - 2

Boligen har 90 graders lakkert tretrapp mellom 1. etasje og kjelleretasje.



TG 1 Innvendige trapper

Boligen har 90 graders malt tretrapp mellom 1. etasje og 2. etasje.



TG 2 Innvendige dører

Malte slette dører. 3-speils tredører.
1 skyvedør i 2. etasje.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Skyvedør i 2. etasje har dårlig funksjonalitet og har slitasje, riper mv.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skyvedøren bør utbedres for å sikre god funksjonalitet og forhindre ytterligere slitasje.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det føre til redusert brukervennlighet og økt risiko for skade på dør eller omkringliggende konstruksjon.

VÅTROM

KJELLERETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Tilstandsrapport

Vaskerom i kjelleretasjen består av: Vaskeum av plast. Vannkran til vaskemaskin.

Gulv: Betonggulv. Gulvet har fall til sluket.
Vegger: Betong/murpuss.

Oppvarming: Ingen varmekilde.
Ventilasjon: Naturlig ventilasjon med veggventil.

Vurdering av avvik:

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

Vaskerommet har standard fra byggeåret.
Det er ingen membranløsning/tettesjikt på gulv eller i våtsoner.
Det er kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

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

Vaskerommet bør totalrenoveres, inkludert etablering av godkjent membran/tettesjikt på gulv og i våtsoner, samt forbedring av ventilasjonen.

Konsekvensen av manglende membran og utilstrekkelig ventilasjon er økt risiko for fuktskader og dårlig inneklima.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



KJELLERETASJE > VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Med overflatesøk med fuktindikator Protimeter MMS ble det påvist forhøyede fuktverdier nederst på grunnmur og i betonggulv. Grunnmur og betonggulv mot grunn på bygninger fra denne byggetiden er normalt ikke fuktsikret og kapilærsug av fukt kan forekomme.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør iverksettes tiltak for fuktsikring av kjelleretasjen, og dette må vurderes i sammenheng med forholdene beskrevet under "Rom under terreng" og "Drenering".

Konsekvensen av manglende fuktsikring er økt risiko for fuktskader, muggdannelse og forringelse av bygningsmaterialer, noe som kan medføre helsemessige og økonomiske konsekvenser.

2. ETASJE > BAD/WC

Generell

Baderommet ble oppusset i 2001 iht. eier.
Sluk, avløpsrør og vannrør er av eldre ukjent alder.
Det er foreliggende ingen dokumentasjon på våtrommet eller på oppussingen.
Utstyr og innredninger er fra 2025.



2. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har malte plater/malt strie med våtromsmaling iht. eier. Taket har panel.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Det må opprettholdes bruk av dusjkabinett for å hindre direkte vannsprut på uegnede materialer i våtsonen.
Dersom dette ikke overholdes, øker risikoen for fuktskader, råte og redusert levetid på bygningsdelene.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD/WC

! TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 15mm. målt fra gulv ved dør til topp slukrist.

Vurdering av avvik:

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

Gulvet har kun 15mm. fall totalt fra gulv ved dør til topp slukrist.

Konsekvens/tiltak

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

2. ETASJE > BAD/WC

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Smøremembranen er fra 2001 iht. eier. Sluket er av eldre ukjent alder.

Vurdering av avvik:

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

Det er rørgjennomføringer i gulvet og dette er risikokonstruksjon med tanke på lekkasjer og fuktskader.

Konsekvens/tiltak

- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.
- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Det bør innhentes dokumentasjon på utført membran og slukløsning om mulig, samt gjennomføres nærmere undersøkelser av rørgjennomføringer i gulvet.

Konsekvensen av manglende dokumentasjon og usikker utførelse er økt risiko for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen, noe som kan føre til omfattende følgeskader over tid.



2. ETASJE > BAD/WC

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Bad/wc i 2. etasje består av: Gulvmont. wc. Dusjkabinett. Servantskap, speil og lys. Utstyr og innredninger er fra 2025.

2. ETASJE > BAD/WC

! TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

2. ETASJE > BAD/WC

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking ble foretatt i vegg fra trapperom mot baderom. Det ble målt relativ luftfuktighet i vegg, det ble målt med stikkelektroder i treverk og det ble gjort visuell inspeksjon. Det ble ved målinger og visuell inspeksjon ikke påvist tegn på fuktskader.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Kjøkkeninnredning består av: Benkeskap og overskap med folierte skrog og slette sorte fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum av metall.
Ventilatorhette med avtrekk.
Integrert induksjonstopp og stekeovn.
Kjøleskap og oppvaskmaskin.

Innredningen er fra 2010 iht. eier.
Innredningen har normal slitasje med slitasjemerker stedvis som er normalt i forhold til alder.
Kjøkkenkran ble skiftet i 2025.



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTRUM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom består av: Gulvmont. wc, servantskap og speilskap.
Oppvarming: Elektrisk panelovn.
Ventilasjon: Naturlig avtrekk via ventil i vegg.

Vurdering av avvik:

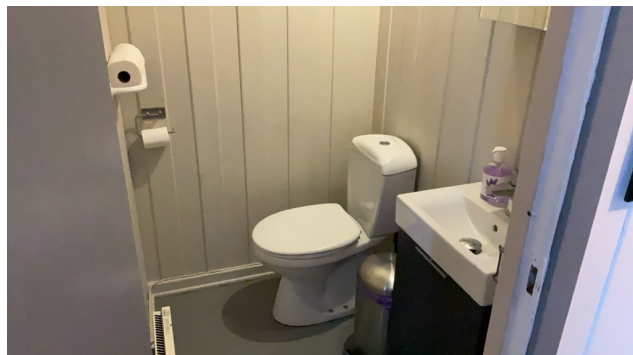
- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrommet for å oppfylle kravene i NS 3600.

Konsekvensen av kun naturlig avtrekk er redusert luftutskifting, noe som kan føre til dårligere luftkvalitet.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er hovedsaklig av kobber.
Det er kun små deler av vannledninger i kjelleretasjen som er av plast med rør i rør fra nyere tid.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Eldre vannledninger har økt risiko for lekkasjer og skader, noe som kan føre til vannskader på bygningen.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør dels av plast og dels av støpejern. Fra byggeåret og deler fra senere tid.

Vurdering av avvik:

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

Det har forekommet 2 ganger at avløpsrøret i betonggulvet har blitt tilstoppet og eier har utbedret dette selv med oppsteking.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør gjennomføres en grundig kontroll og eventuell utskifting av avløpsrørene, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert og det har vært tilfeller av tilstopping.

Dersom tiltak ikke iverksettes, øker risikoen for lekkasjer, vannskader og ytterligere driftsproblemer.

Tilstandsrapport



! TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med vindusspalter og veggventiler.
Det er avtrekk fra ventilator på kjøkkenet.
Det er avtrekk fra elektrisk vifte på baderommet.

! TG 3 Varmesentral

Det er installert luft til luft varmepumpe i 1. etasje.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Varmepumpen er defekt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Varmepumpen må skiftes ut for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



! TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter, har produksjonsår 1985 og er plassert i bod i kjeller med sluk i gulvet.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
- Det er avvik:

Iht. dagens forskrift skal varmtvannstank direktekobles (ikke med stikkontakt).

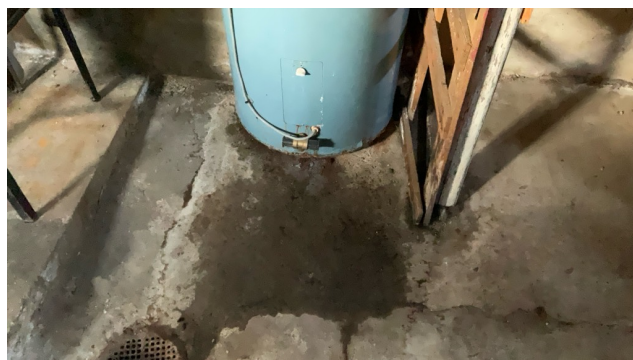
Dekselet på tanken har rustskader og tanken har en lekkasje "svetter".

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Varmtvannstanken bør skiftes ut på grunn av alder, rustskader og lekkasje, for å unngå risiko for plutselig svikt og redusert funksjon.

Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift for å redusere risiko for varmegang og brann.



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.

Elektrisk anlegg.

Delvis oppgradert i senere tid bla. med automatsikringer.
Familiemedlem som var elektroinstallatør har gjort det meste av arbeid på anlegget, men det foreligger ikke dokumentasjon på dette.
ST Elektro har gjort mindre arbeider på anlegget i senere tid.

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

Tilstandsrapport

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.
1960
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Nei
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
Det foreligger kun samsvarserklæring på deler av anlegget.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, 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?
Ja Da det ikke er fremlagt noe dokumentasjon på kontroll av det elektriske anlegget, anbefales det på generelt grunnlag utvidet el-kontroll i boligen.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er av ukjent alder og funksjon. Det er synlig grunnmursplate.
Dreneringen vurderes til å være over 30 år gammel.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er avvik:
- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Grunnmursplaten mangler klemlist/topplst og dette kan forårsake inn driv av vann mellom grunnmursplaten og grunnmuren som igjen kan føre til skader.

Det er synlig vann i krypkjelleren og dette skyldes manglende eller dårlig drenering.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak.
- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Tiltak:
 - Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Klemlist/topplst på grunnmursplaten må etableres.

Dreneringssystemet bør undersøkes nærmere da funksjonen er usikker. For å oppnå tilstandssgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å fastslå.

Utilstrekkelig drenering kan føre fuktinntrengning i kjeller og grunnmur, med risiko for skader på konstruksjonen, og videre vurdering anbefales for å avdekke behov for utbedring.

Dreneringen ved garasjen må utbedres for å hindre vanninnslag i krypkjelleren.



TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur av betong.

Tilstandsrapport

TG 2 Grunnmur og fundamenter - 2

Del mot garasjen: Bygningen har grunnmur i betongstein.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.
- Lokal utbedring må utføres.

Sprekkdannelser i grunnmuren bør utbedres for å hindre videre forringelse av konstruksjonen, noe som kan føre til økte skader og redusert bæreevne over tid.



TG 2 Terrengforhold

Tomten er hovedsaklig flat.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Det bør etableres tilstrekkelig fall på terrenget bort fra grunnmuren for å hindre vannansamlinger mot bygningen.

Dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur øker risikoen for fuktskader i bygningsmassen og kan føre til redusert levetid på konstruksjonen.



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av støpejern fra byggeåret.

Utvendige vannledninger er av plast (PEL), fra nyere ukjent alder og vurderes til å være over 25 år.

Det er offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

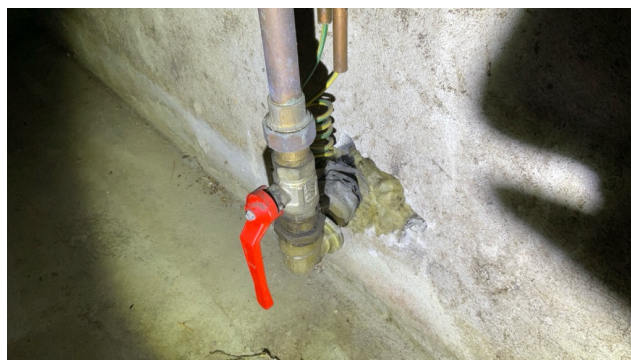
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å gjennomføre en tilstandsvurdering av utvendige vann- og avløpsledninger, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvensen ved videre aldring kan være plutselige lekkasjer, driftsstans eller behov for omfattende reparasjoner, noe som kan medføre uforutsette kostnader.



TG IU Oljetank

Det har tidligere vært oljefyr i boligen.

Det er ukjent om oljetanken fortsatt ligger nedgravd eller om denne er fjernet.

Måler og rør i kjeller eksisterer.

Utvendig påfyllingsrør eksisterer ikke, men det er uvisst om oljetanken eksisterer eller ikke.

Tilstandsrapport



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



Helse, miljø og sikkerhet

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

Helse, miljø og sikkerhet.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- 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 ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Rekkverkshøyde på balkongen er ca. 90cm. og tilfredsstillende byggeårets krav (dagens krav er 100cm).

Da det ikke er fremlagt noe dokumentasjon på kontroll av det elektriske anlegget, anbefales det på generelt grunnlag utvidet el-kontroll i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Da det ikke er fremlagt noe dokumentasjon på kontroll av det elektriske anlegget, anbefales det på generelt grunnlag utvidet el-kontroll i boligen.

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter. Antatt beløp.	Kr.	20 000
Eiendomsskatt. Antatt beløp.	Kr.	3 500
Forsikring. Antatt beløp.	Kr.	12 000
Vedlikeholdskostnader. Stipulert beløp.	Kr.	25 000
Kostnader vei. Antatt beløp.	Kr.	2 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	62 500

Teknisk verdi bygninger

Enebolig med garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 700 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 950 000
Sum teknisk verdi - Enebolig med garasje	Kr.	2 750 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 750 000
------------------------------------	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

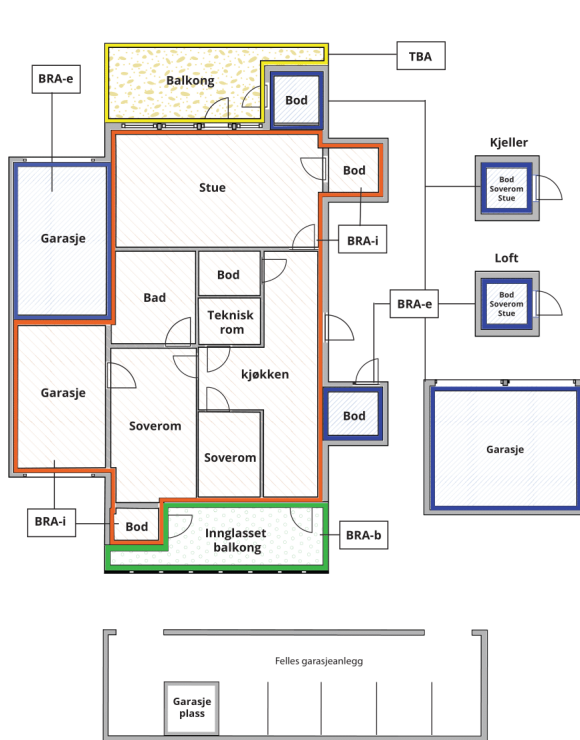
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig med garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Kjelleretasje	71			71			71
1. etasje	98			98	48		98
2. etasje	55			55	4	13	68
SUM	224				52	13	237
SUM BRA	224						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjelleretasje	Trapperom, bod, bod 2, bod 3, vaskerom		
1. etasje	Entré, gang/trapperom, toalettrom, kott, kjøkken, stue, garasje		
2. etasje	Trapperom, gang, bad/wc, soverom 1, soverom 2, soverom 3, kontor, garderobe		

Kommentar

Takhøyde i kjelleretasjen varierer mellom ca. 1,92 - 1,97 meter.

2. etasje har skråtak som det begrenser det målbare arealet og dette er hensyntatt i bruksarealet.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger ikke tegninger av boligen fra byggeåret i kommunens arkiver.
Det foreligger kun fasadetegning i forbindelse med ombygging (takoppløft).

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: 2025: Kragtorp VVS skiftet enkelte vannrør i kjelleretasje pga. lekkasje.
2025: Kragtorp VVS Utskifting av diverse utstyr/innredning på kjøkken, toalettrom og bad.
2025: ST Elektro AS diverse mindre arbeider på det elektriske anlegget.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.2.2026	Petter Larsen Havnen	Takstingeniør
	Harald Langved	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3226 AURSKOG-HØLAND	73	167		0	1049.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse Villaveien 17							
Hjemmelshaver Anita Fagersand og Harald Langved.							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i veletablert sentralt på Bjørkelangen.
Nærområdet fremstår som rolig og barnevennlig.

Bjørkelangen er kommunesenter i Aurskog-Høland kommune.
Bjørkelangen har barnehager, skole med 10 trinn og videregående skole.
Bjørkelangen har et godt utvalg av butikker og servicetilbud med bla. gågate og 2 kjøpesentre.

Gode turmuligheter i nærliggende skog og mark.
Offentlig kommunikasjon med buss i nærområdet.

Adkomstvei

Privat veitilknytning. Det må påregnes kostnader for veivedlikehold, snømåking mm.

Tilknytning vann

Offentlig tilknytning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig tilknytning via private stikkledninger.

Om tomten

Eiendommen har eiet tomt, 1.049,7m².
Tomten er opparbeidet med gruset/singlet adkomst og gårdsplass.
Gode lys- og solforhold.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	04.02.2026		Gjennomgått	7	Nei
Eier	04.02.2026	Som fremviste eiendommen og ga opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Statens Kartverk	19.01.2026	Matrikkelinformasjon via Eiendomsverdi.no	Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	04.02.2026	Kart via kommunens digitale karttjeneste	Gjennomgått		Nei
Tegninger i forbindelse med ombygging (takoppløft)		Fra 1991.	Gjennomgått	2	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.02.2026	
2	11.02.2026	Revidert rapport etter tilbakemelding fra kunde.

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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

Andre bilder



Hagebod på eiendommen.