**Opplysninger om eiendommen**  
  
**Beliggenhet**  
Boligen ligger i utkanten av Årnes sentrum. Kort vei til buss, samt togstasjon i sentrum. I nærheten finner du variert servicetilbud, barnehager og skoler. Fin tursti langs Glomma, og flere fine turmuligheter i nærheten.  
  
**Adkomstvei**  
Adkomst via offentlig vei.  
  
**Tilknytning vann**  
Offentlig vannledning med private stikkledninger.  
  
**Tilknytning avløp**  
Eiendommen har avløp via septiktank. Det foreligger pålegg fra kommunen om å oppgradere privat renseanlegg.  
  
**Regulering**  
Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse og landbruk.  
  
**Om tomten**  
Eiendommen har en relativt flat tomt. Tomt er opparbeidet med plen, vei og parkeringsareal.  
  
**Tinglyste/andre forhold**  
Tinglyste forhold er ikke blitt gjennomgått av takstmann ved utarbeidelsen av denne rapporten. Det er ikke opplyst om noe spesielle forhold utover det som fremkommer i denne rapporten. Rapporten omfatter ikke beskrivelse av hele borettslaget, felles areal og felles vedlikehold etc. Kun innvendig i den aktuelle seksjon som blir beskrevet på tilstand.  
  
**Opplysninger gitt av eier**  
Eier opplyser om at det er utført arbeider på badet i 1. etasje. Det er også gjort noen oppgraderinger av innvendige overflater i boligen.  
  
**Oppvarming av boligen**  
Boligen varmes opp med vedovn og varmepumpe i 1. etasje. Utover dette er elektriske panelovner.  
  
**Byggemåte**  
Bygningen er etablert med grunnmur av betong og påler. Veggkonstruksjon med bindingsverk av tre, utvendig kledd med stående trekledning. Taket er et saltak tekket med metallplater. Etasjeskillere av tre. Vinduer med 2-lags glass.  
  
**Enebolig**  
**Utvendig**

Taktekking,TG2

*Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.*

*Vurdering av avvik:*

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.  
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.  
- Det registreres slitasje på platene overflate.  
  
  
  
Tiltak  
  
- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.

Nedløp og beslag,TG2

*Nedløp, renner og beslag i sort lakkert stål.*

*Vurdering av avvik:*

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.  
- Det registreres skjevheter i renner.  
  
  
  
Tiltak  
  
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Veggkonstruksjon,TG3

*Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.*

*Vurdering av avvik:*

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.  
- Det er påvist betydelige råteskader i bordkledningen.  
- Det bemerkes at deler av fasadene ikke er utsatt for råte, men værslitasje.  
  
  
  
Tiltak  
  
- Andre tiltak:  
  
- Det må påregnes en større oppgradering av fasader.

*Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000*

Takkonstruksjon/Loft,TG2

*Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre.*

*Vurdering av avvik:*

- Det er avvik:  
- Loftet er kun inspisert via loftsluke. Tilstandsgraden er satt basert på boligens alder og det faktum at slike konstruksjoner ofte er utsatt for fukt. Det er påvist fuktskjolder i konstruksjonen.  
  
  
  
Tiltak  
  
- Tiltak:  
  
- Det anbefales at det gjennomføres en grundigere kontroll av loftskonstruksjonen når forholdene tillater dette. Dette vil sikre en mer nøyaktig vurdering av tilstanden og eventuelle nødvendige tiltak for å opprettholde konstruksjonens integritet.

Vinduer,TG2

*Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.*

*Vurdering av avvik:*

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.  
- Vinduene har nådd en alder (over 30 år) som erfaringsmessig tilsier at isoleringsevnen er svekket, og at punktering kan oppstå i tiden som kommer.  
  
  
  
Tiltak  
  
- Andre tiltak:  
  
- Det må påregnes utskifting av vinduer i tiden som kommer.

Kjellervindu,TG3

*Bygningen har trevinduer med koblet glass.*

*Vurdering av avvik:*

- Det er avvik:  
- Vinduene har nådd sin levetid og har værslitasje. I tillegg har vinduene svært begrenset isoleringsevne.  
  
  
  
Tiltak  
  
- Tiltak:  
  
- Vinduene må skiftes for å lukke avviket. Det bemerkes likevel at de vil fungere en stund til med bakgrunn i dagens bruk av kjelleren.

*Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000*

Balkongdør,TG2

*Bygningen har malt balkongdør i tre med 2-lags glass.*

*Vurdering av avvik:*

- Det er avvik:  
- Døren har nådd en alder (over 30 år) som erfaringsmessig tilsier at isoleringsevnen er svekket, og at punktering kan oppstå i tiden som kommer.  
  
  
  
Tiltak  
  
- Tiltak:  
  
- For å lukke avviket må dører skiftes. Det bemerkes at det ikke er umiddelbare behov for dette.

Terrasse,TG2

*Terrasse bygget med impregnert bjelkelag. Den er målt til ca. 26m2. Rekkverket er målt til ca. 82m.*

*Vurdering av avvik:*

- Det er avvik:  
- Terrassen har høy grad av slitasje. Det er skjevheter i terrassen og rekkverk.  
  
  
  
Tiltak  
  
- Tiltak:  
  
- Terrassen må skiftes for å lukke avviket.  
**Innvendig**

Overflater,TG2

*Innvendig er det gulv av laminat, furu og fliser. Veggene har tapet. Innvendig tak har malt overflate.*

*Vurdering av avvik:*

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.  
  
  
Tiltak  
  
- Overflater må utbedres eller skiftes.

Etasjeskille/gulv mot grunn,TG3

*Etasjeskiller er av trebjelkelag. Ved enkel nivellering av spisestuen måles det et totalt avvik i rommet på 80mm, og 40mm over en avstand på 2 meter. Ved enkel nivellering av det store soverommet i loftetasje måles det et totalt avvik i rommet på 40mm, og 20mm over en avstand på 2 meter.*

*Vurdering av avvik:*

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.  
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.  
- Det registreres skjevheter og stedvis svikt i etasjeskiller. Dette kan komme av svekket fundamenteringer og- eller svekkelse i bjelkelaget.  
  
  
  
Tiltak  
  
- Andre tiltak:  
  
- Det må gjøres nærmere undersøkelser av forholdet. Det kan ikke utelukkes at det må påregnes en større jobb med fundamenteringer og bjelkelag. Det er likevel ikke umiddelbare behov for dette.

*Kostnadsestimat : Over 300 000*

Radon,TG2

*Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.*

*Vurdering av avvik:*

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.  
  
  
Tiltak  
  
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Pipe og ildsted,TG2

*Boligen har mursteinspipe. Det er tilkoblet ildsted i stuen.*

*Vurdering av avvik:*

- Det er avvik:  
- Pipen har nådd sin levetid. Det kan derfor ikke gis noen garanti for tilstanden i tiden som kommer.  
  
  
  
Tiltak  
  
- Tiltak:  
  
- Nærmere undersøkelser av fagperson anbefales før eventuelle tiltak kan igangsettes.

Rom Under Terreng,TG3

*Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner.*

*Vurdering av avvik:*

- Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.  
  
  
Tiltak  
  
- Det må foretas tiltak for å redusere/begrense fuktgjennomtrenging inn i kjeller.

*Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000*

Kjellertrapp,TG3

*Boligen har betongtrapp.*

*Vurdering av avvik:*

- Det er ikke montert rekkverk.  
- Det mangler håndløper på deler av vegg i trappeløpet.  
  
  
  
Tiltak  
  
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

*Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000*

Trapp til loft,TG2

*Boligen har malt tretrapp.*

*Vurdering av avvik:*

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.  
- Det er betydelig knirk i trapp.  
  
  
Tiltak  
  
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.  
  
- Andre tiltak:  
  
- Knirk kommer av trappens høye alder. Den må skiftes for å lukket dette avviket, men det er ikke umiddelbare behov for dette.

Innvendige dører,TG2

*Innvendig har boligen glatte og profilerte dører.*

*Vurdering av avvik:*

- Det er avvik:  
- Dørene har nådd en høy alder og bærer preg av elde og slitasje.  
  
  
  
Tiltak  
  
- Tiltak:  
  
- Det må påregnes at dører må skiftes for å lukke avviket.  
**Våtrom**  
1. Etasje > Bad

Generell,TG3

*Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Det er flis på gulv og våtromsplater på vegg. Innvendig tak har malt overflate. Badet er utstyrt med servantinnredning, dusjkabinett og toalett. Det er plastsluk og smøremembran på gulvet.*

*Vurdering av avvik:*

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.  
- Badet har nylig blitt oppusset, men det kan ikke gis noen garanti for kvaliteten på utførelsen av disse arbeidene.  
  
  
  
Tiltak  
  
- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.  
  
- Andre tiltak:  
  
- Det må påregnes en ytterligere kontroll av våtrommet for å avdekke den faktiske tilstanden på utført arbeid. Videre må det påregnes utbedring av eventuelle mangler eller feil som avdekkes under denne kontrollen.

*Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000*

1. Etasje > Vaskerom

Generell,TG3

*Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Vaskerommet har belegg på gulv og våtromsplater på vegg. Innvendig tak har himlingsplater. Det er utstyrt med skyllekum og opplegg for vaskemaskin.*

*Vurdering av avvik:*

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.  
- Våtrommet har nådd en høy alder, og det kan derfor ikke gis noen garanti for tettheten til rommet. Det bemerkes likevel at rommet vil ha sin funksjon ved samme bruk som i dag. Men ved en endret bruksbelastning av rommet kan det oppstå avvik.  
  
  
  
Tiltak  
  
- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

*Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000*

**Kjøkken**  
1. Etasje > Kjøkken

Overflater og innredning,TG2

*Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er avsatt plass i innredningen gen til kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr.*

*Vurdering av avvik:*

- Det er avvik:  
- Det registreres slitasje i innredningen.  
  
  
  
Tiltak  
  
- Tiltak:  
  
- Overflatebehandling anbefales.  
1. Etasje > Kjøkken

Avtrekk,TG2

*Det er kjøkkenventilator med kullfilter.*

*Vurdering av avvik:*

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.  
  
  
Tiltak  
  
- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.  
  
**Tekniske installasjoner**

Vannledninger,TG2

*Innvendige vannledninger er av kobber.*

*Vurdering av avvik:*

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.  
  
  
Tiltak  
  
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Avløpsrør,TG2

*Det er avløpsrør av plast.*

*Vurdering av avvik:*

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.  
  
  
Tiltak  
  
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Varmepumpe,TG2

*Det er installert varmepumpe.*

*Vurdering av avvik:*

- Det er avvik:  
- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmepumpe er oppbrukt.  
  
  
  
Tiltak  
  
- Tiltak:  
  
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden varmesentralen fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Varmtvannstank,TG2

*Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.*

*Vurdering av avvik:*

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år  
  
  
Tiltak  
  
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Elektrisk anlegg,TG2

*Elektrisk åpent anlegg med automatsikringer.*

*21.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*

*Kommentar:*

*1.Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.*

*Kommentar:Ukjent.*

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

*Ukjent*

*Kommentar:*

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

*Ja*

*Kommentar:*

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

*Ukjent*

*Kommentar:*

*6.Forekommer det ofte at sikringene løses ut?*

*Nei*

*Kommentar:*

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

*Nei*

*Kommentar:*

*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 varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank*

*Nei*

*Kommentar:*

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

*Nei*

*Kommentar:*

*14.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*

*Kommentar:*

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

*Ukjent*

*Kommentar:*

*16.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*

*Kommentar:Ved manglende dokumentasjon og manglende tilsynsrapport nyere enn 5 år anbefales det på generelt grunnlag en utvidet el. kontroll. Kostnadsestimatet er kun gitt for utvidet el. kontroll. Etter gjennomført el- kontroll må ytterligere tiltak vurderes basert på de utførte undersøkelsene.*

Branntekniske forhold,TG3

*Boligen er utstyrt med varsler og håndslukker.*

*17.Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?*

*Nei*

*Kommentar:*

*18.Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?*

*Ja*

*Kommentar:Håndslukker er over 10 år.*

*19.Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?*

*Nei*

*Kommentar:*

*20.Er det skader på røykvarslere?*

*Nei*

*Kommentar:*

*Kostnadsestimat : Under 10 000*

**Tomteforhold**

Fuktsikring og drenering,TG3

*Dreneringen er fra 1954.*

*Vurdering av avvik:*

- Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.  
- Disse observasjonene dreier seg om høyt fuktutslag og synlig fukt på grunnmur mot terreng.  
  
  
  
Tiltak  
  
- Det må foretas utskiftning av drenering/tettesjikt.

*Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000*

Grunnmur og fundamenter,TG2

*Bygningen har betonggrunnmur og betongpåler på deler av boligen.*

*Vurdering av avvik:*

- Det er avvik:  
- Det registreres stedvis sprekker i grunnmur.  
  
  
  
Tiltak  
  
- Tiltak:  
  
- Nærmere undersøkelser anbefales før eventuelle tiltak kan vurderes.

Utvendige vann- og avløpsledninger,TG2

*Utvendige avløpsrør er av ukjent type Det er septiktank med overløp til grøft. Utvendige vannledninger er av ukjent type. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.*

*Vurdering av avvik:*

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.  
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.  
  
  
Tiltak  
  
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Septiktank,TG2

*Septiktanken er av betong. Septiktank er fra 1956.*

*Vurdering av avvik:*

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.  
  
  
Tiltak  
  
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.  
  
  
  
  
**Enebolig**  
  
**Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold**  
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det er fremvist tegninger, men de er ikke optimale å tyde. Likevel registreres det større endringer i planløsningen mot opprinnelige byggetegninger.

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? **Nei**  
Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? **Nei**  
Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? **Ja**  
  
Romforskning varig opphold i loftetasje tilfredstiller ikke krav til rømning.  
  
**Garasje**  
  
**Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold**  
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

De to separate rommen på tegningen har i dag innvendig adkomst til hverandre.

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? **Nei**  
Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? **Nei**  
Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? **Nei**  
  
  
  
  
  
**Enebolig**  
**Standard :**  
Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.  
**Vedlikehold :**  
Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.  
**Garasje**