

Tilstandsrapport - NS 3600:2018

Nesvegen 1149

2353 Stavsjø

Gnr: 586 Bnr: 82



Bygningssakkyndig

Reidar Ellingsen

Rapport kode: 269551

Opprettet: 21.02.2026

Utskrift: 27.02.2026



Søylen BSK AS

Foretaksnr.: 828238612

Adresse: Kjellergata 2D
2000 Lillestrøm

E-post: reili68@hotmail.com

Telefon: 94039897



Innledning

Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

Paragrafer nedenfor er medtatt i rapportens enkelte punkter.

- § 2-1. Hvordan undersøkelsene skal skje
- § 2-2. Våtrom
- § 2-3. Kjøkken (gulv, avløp og vannrør)
- § 2-4. Innvendige vann- og avløpsrør
- § 2-5. Varmtvannsbereder
- § 2-6. Vannbåren varme
- § 2-7. Varmesentraler
- § 2-8. Ventilasjon
- § 2-9. Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak
- § 2-10. Loft (konstruksjonsoppbygging)
- § 2-11. Yttervegger
- § 2-12. Vinduer og ytterdører
- § 2-13. Balkonger, verandaer og lignende
- § 2-14. Krypekjeller
- § 2-15. Rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje)
- § 2-16. Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
- § 2-17. Terrengforhold
- § 2-18. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring
- § 2-19. Dokumentasjon på håndverkertjenester
- § 2-20. Oppmåling av areal
- § 2-21. Lovlighetsmangler, brannceller og forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet
- § 2-22. Resultatet av undersøkelsene. Anslag på utbedringskostnader
- § 2-23. Fastsetting av tilstandsgrad

Egenerklæringsskjema

Egenerklæringsskjema fylles ut av selger/eier og skal være fremlagt for den bygningssakkyndige ved befaringen. Eventuelt avvik skal kommenteres.

Teknisk verdi

Teknisk verdi beregnes for nytt bygg.
Fratrekk for elde, slitasje, vedlikeholdsmangler, utidsmessigheter m.m.
Fratrekk for kostnadsestimater gitt i TG 3.

Hulltakning

Hulltakning gjelder kun for våtrom og rom under terreng, bør også utføres på badstue og kjølerom.

Rapporten

Rapporten er basert på forskrift til avhendingsloven, NS 3600:2018 og retningslinjer gitt av DIBK. Rapporten har en gyldighet på ett år. Oppdragsgiver må kontrollere dette dokumentet for eventuelle feil og mangler før det benyttes

Undersøkelsesnivå

NS 3600:2018 har undersøkelsesnivå 1. Nivå 2 for våtrom og for rom under terreng

Personvern

Den bygningssakkyndige skal være uavhengige, uten bindinger og uten økonomiske forhold til eiendommen/eier.
Den bygningssakkyndige plikter å følge alle lover og regler mht. personvern.
Enkelte personopplysninger blir brukt for å kunne utarbeide denne rapporten.

Tilleggsundersøkelse

Tilstandsanalysen kan utvides ut over krav i forskrift. Dette gjelder også for fellesarealer i borettslag / sameiet.

Krav til utarbeidelse av rapport

For utarbeidelse av tilstandsrapport gjelder de kriteriene som fremgår av den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

Referansenivå

Generelt er referansenivået byggeforskrifter på byggetidspunktet, mens det for noen områder er referert til egne krav.

Levetidsbetraktninger

Levetidstabeller fra Byggforskeren Byggforvaltning 700.320 "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler".
Forventet levetid avhengig av flere faktorer som for eksempel vind, regn, sol, frost, forurensning m.m.
Forventet gjenværende brukstid vil kunne avhenge tilstand, egenskaper, design, utførelse, gjennomført vedlikehold, alder, miljø, forventet fremtidig slitasje og konsekven ved brudd.
Levetidsbetraktningen gitt i rapporten er generell og angir gjennomsnittlig normal levetid.

Avvik

Tilstand som er dårligere enn det referansenivået som fastsettes for analysen.

Kostnadsestimat for TG3

Det gjøres oppmerksom på at kostnadsestimat er et anslag ut fra faglig skjønn

Tilstandsgrader

TG 0

Ingen avvik

Bygget eller bygningsdelen er ny (ikke eldre enn 5 år). Det er ingen skader/avvik.

TG 1

Mindre eller moderate avvik

Bygget eller bygningsdelen er som TG0 med normal bruksslitasje, men det er eldre enn 5 år.

I forhold til referansenivået er ikke avvik eller mangel på dokumentasjon å betrakte som vesentlig.

TG 2

Vesentlige avvik

I forhold til referansenivået er bygget eller bygningsdelen sterkt nedslitt eller har en vesentlig skade eller vesentlig redusert funksjon.

- sterk slitasje og behov for lokale tiltak
- mangelfull vesentlig dokumentasjon
- kort gjenstående brukstid
- mangelfull eller feil utførelse
- mangelfull eller feil vedlikehold

TG 3

Store eller alvorlige avvik

Funksjonssvikt. Det er avvik fra forskrift og lover som kan få konsekvenser.

Det er behov for strakstiltak. Kan medføre fare for liv og helse.

TG IU

Ikke undersøkt

Inspeksjon er ikke mulig. Omfattende og ytterligere undersøkelser anbefales.

TGIU brukes kun unntaksvis ved for eksempel:

- manglende dokumentasjon på korrekt utførelse
- manglende tilgang til bygningsdeler som blant annet krypkjeller, loft osv.
- bygningsdeler tildekket med snø
- særlig fuktutsatte konstruksjoner skal beskrives / kommenteres

Bygningssakkyndig - Reidar Ellingsen

Bygningssakkyndig

Faglig bakgrunn og kompetanse:

Jeg er bygg- og tømrermester, samt utdannet takstmann gjennom Norges Eiendomsakademi (NEAK).

Kombinasjonen av praktisk håndverkskompetanse og formell takstfaglig utdanning gir et solid grunnlag for vurdering av konstruksjoner, bygningsfysikk, utførelse og skadeårsaker.

Jeg deltar jevnlig i etterutdanning og fagkurs for å holde meg oppdatert på gjeldende regelverk, standarder og praksis.

Byggtekniske referansenivåer og relevante bransjenormer.

Søylen BSK AS er ansvarlig for rapporten og dens faglige innhold.

Jeg er en av seks takstmenn som har etablert selskapet Søylen BSK AS.

I forbindelse med tilstandsrapporter opptrer vi som bygningssakkyndige.

Rapporten utarbeides av Takstmann Reidar Ellingsen på vegne av Søylen BSK AS.



Godkjenningsmerker / logoer



Premisser og forutsetninger

Premisser

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Tilstandsgrader er i hovedsak vurdert i henhold til Norsk Standard 3600 (NS 3600 eventuelt NS3424) med enkelte unntak. Arealmåling er utført etter NS 3940:2023.

Tilstandsrapporten er utarbeidet på grunnlag av visuell, ikke-destruktiv befarings- og gjelder kun de forhold som er dokumentert på befaringstidspunktet.

Rapporten er ment som en informasjonskilde for potensielle kjøpere og gir en vurdering av boligens tekniske tilstand på befaringstidspunktet.

Rapportens vurderinger er kun ment som beslutningsstøtte, og kan ikke erstatte egen teknisk eller juridisk rådgivning.

Skjulte feil og mangler kan forekomme uten at disse er avdekket eller omtalt her.

Takstmannen fraskriver seg ethvert ansvar for feil eller mangler som ikke er synlige eller tilgjengelige ved befaring, eller som ligger utenfor rapportens omfang.

Kjøper anses kjent med alle opplysninger som fremkommer tydelig i en godkjent tilstandsrapport, jf. avhendingsloven § 3-10.

Takstmannens samlede ansvar for direkte økonomisk tap – herunder krav om erstatning eller prisavslag som følge av feil og mangler i rapporten – er uansett begrenset oppad til det honorar som er fakturert for utarbeidelsen av denne rapporten.

Ovennevnte ansvarsbegrensning gjelder ikke dersom tapet følger av forsett eller grov uaktsomhet fra takstmannens side.

Dersom noen forhold i rapporten medfører tvil eller behov for avklaringer, anbefales det å innhente særskilt fagkyndig bistand før endelig handel eller beslutning.

Forutsetninger

Boligens byggeår legger også premisser for tilstand og forventninger.

Det er viktig å forstå et byggverks behov for oppfølging og vedlikehold. Dette er et kontinuerlig arbeid som starter den dagen huset er ferdig bygget.

Må det alltid bores hull for å undersøke våtrom?

Hovedregelen er at det skal bores hull mot våtrom fra naborom eller fra undersiden for å måle fukt. Det undersøkes pronert mot den mest belastede våtsonen som for eksempel dusjen. Dersom selgeren ikke ønsker at det bores hull, vil ikke tilstandsrapporten være i tråd med forskriften.

Eiendommen selges fra dødsbo. Egenerklæringsskjema foreligger, men er utfyllt av arving/fullmektig (Torbjørn Jacobsen), som opplyser at han ikke har bebodd boligen de siste 12 måneder. Opplysningene vurderes derfor å være gitt på begrenset kjennskap til eiendommen.

Oppsummering av bygningens tilstand

Bygning 1

TG 0 1 stk

Bad

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

TG 1 23 stk

Mur, terreng, stikkledninger og tanker

Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)

Septiktank / minirensseanlegg / pumpestasjon

Grunnmur og fundamenter

Fundamenter

Yttervegg

Konstruksjon

Takkonstruksjon

Takkonstruksjon

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Overflater - Himling

Bad

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Toalett (ikke våtrom)

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Ventilasjon

Sanitærutstyr og innredning

Innvendige overflater

Kjøkken

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Avløp og vannrør

Avtrekk

Innredning

Ildsteder og skorsteiner

Skorsteiner inne i huset

Loft (innredet og uinnredet)

Andre forhold (som ikke inngår i de andre punktene)

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)

TG 2

17 stk

Mur, terreng, stikkledninger og tanker

Terrengforhold

Oljetanker

Yttervegg

Kledning

Yttertak

Tekking (undertak, lekter og yttertekking)

Renner, nedløp og beslag

Renner og nedløp

Beslag

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Overflater - Gulv

Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger)

Bad

Avløp og vannrør

Ventilasjon

Etasjeskiller og gulv på grunn

Etasjeskiller

Ildsteder og skorsteiner

Ildsteder

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

Vannrør (stoppekran)

Avløpsrør (sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Varmtvannsbereder

Varmesentral (fyrkjel, innvendig oljetank, varmepumpe, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjel osv.)

Andre VVS-tekniske anlegg (eksempelvis luft-til-luft varmepumpe)

TG 3

12 stk

Grunnmur og fundamenter

Grunnmur

40 000,-

Drenering

Drenering og fuktsikring

120 000,-

Vinduer og ytterdører

Vinduer og ytterdører

60 000,-

Balkonger, terrasser, veranda og lignende

Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger eller terrasser)

20 000,-

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Overflater - Vegger 30 000,-

Ventilasjon (gjelder kun for rom for varig opphold) 7 000,-

Bad

Overflater - Gulv 70 000,-

Overflater - Vegger 110 000,-

Overflater - Himling 35 000,-

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger) 40 000,-

Innvendige trapper

Innvendige trapper 10 000,-

Andre forhold (som ikke inngår i de andre punktene)

10 000,-

Estimerte kostnader på TG3 552 000,-**TG IU**
2 stk**Yttertak**

Utstyr på tak

Skorsteiner over tak

Oppdragsopplysninger

Rekvirent**Rekvirent:** Torbjørn Jakobsen**Rekvirert dato:** 20.02.2026**Besiktigelse****Til stede:** Reidar Ellingsen
Torbjørn Jakobsen**Besiktigelsesdato:** 24.02.2026

Matrikelopplysninger

Eiendomsopplysninger

Adresse: Nesvegen 1149, 2353 Stavsjø

Kommunnr: 3411

Kommune: Ringsaker

Gnr	Bnr
586	82

Eieropplysninger

Hjemmelshaver(e): Lillian Jacobsen Fossum

Eierbrøk: 1/1

Kommentar til matrikelopplysninger

Hjemmelshaver er registrert som Lillian Jacobsen Fossum. Eiendommen omsettes som dødsbo, og egenerklæring er gitt av arving/fullmektig.

Dokumentkontroll

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Dokumenter

Dokumenter	Dato	Kommentar
Grunnbok og matrikel, Statens Kartverk	21.02.2023	Innhentet
Tidligere takst	20.04.2017	Innhentet
Martikkelrapport	18.02.2026	Oversendt fra megler
Egenerklæringsskjema		Oversendt fra megler

Kommentar til dokumentkontroll

Eiendommen har adkomst via privat vei tilhørende gnr. 568, bnr. 16. Eventuelle rettigheter knyttet til adkomstforholdet er ikke kontrollert i forbindelse med denne vurderingen.

Tomteopplysninger

Tomten

Tomtens areal (m ²):	898
Type tomt:	Eiet
Areal innhentet fra:	Kartverket



Tomtebeskrivelse

Terrenget på tomten fremstår, basert på observasjoner gjort på befaringsdagen, som hovedsakelig flatt. Tomten var snødekt på befaringstidspunktet, noe som begrenser muligheten til å foreta en fullstendig vurdering av tomtens overflate, opparbeidelse og detaljerte terrengforhold. Beskrivelsen er derfor basert på synlige og overordnede observasjoner.

Det er etablert parkeringsmulighet på egen tomt ved garasje, samt biloppstillingsplass på boligens vestside med kapasitet for én bil, basert på visuelle observasjoner.

Det er registrert noe beplantning, herunder trær, langs tomtegrensen mot tilstøtende vei. Øvrig opparbeidelse og bruk av tomten kunne ikke vurderes fullt ut som følge av snødekke.

Det gjøres oppmerksom på at snødekket kan skjule forhold av betydning, og en fullstendig vurdering av tomten forutsetter snøfri befaring.

Bygninger på eiendommen

Hus

Byggeår	Årstall for andre tiltak	Kommentar til andre tiltak
1972	1990	opplyst fra tidligere takst nytt kjøkken.
	2020	Rekvirent opplyser at det er byttet benkeplater på kjøkken.
	2021	Fjernet balkong foran soverom, ny kledning på yttervegg samt innvendig etterisolering av tre soverom (opplyst som ufaglært arbeid i egenerklæring)
	2021	oppussing av 3 soverom. Det ene soverommet mot sør er utvide. opplyst av rekvirent
	2021	nye garderober på 3 soverom. opplyst av rekvirent
	1994	Noen nyere vinduer er satt in, er observert ut fra stimpling i glass.
	2013	Oppdatering av sikringsskap ut fra dokument i skapet.
	1980	opplyst tidligere takst etablert soverom i kjelleren.
	2018	Delvis dreneringsarbeid ved inngangsparti (gravd opp og lagt dreneringsslange, lagt betongfliser). Gjelder deler av boligen. (Opplyst i egenerklæring)



Kommentar til bygning

Det er opplyst av rekvirent at soverom på hovedplan mot sør er utvidet/ombygget i 2021. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på byggesaksbehandling eller godkjenning av tiltaket.

Kjeller er ikke dokumentert godkjent for rom til varig opphold. Det er etablert rom i kjeller benyttet som soverom, men rommet er ikke dokumentert godkjent for dette formålet tilfredsstiller ikke krav.

Det er opplyst fra tidligere takst dette er utført i 1980.

Bygning 2**Byggear****Årstall for
andre tiltak****Kommentar til andre tiltak**

1997

2019

Ny elektrisk garasjeport montert av Mjøsa Port og Montasje.opplyst i egenerklæring.



Arealopplysninger - NS3940:2023

Norsk Standard 3940:2023

BRA-i: Bruksarealet av boenheten innenfor omsluttende vegger.

BRA-e: Bruksarealet av alle rom som ligger utenfor boenheten(e), men som tilhører denne / disse.

BRA-b: Bruksarealet av innglasset balkong tilknyttet boenheten.

TBA: Arealet av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten.

Tilleggsbygg: Kategoriseres generelt som BRA-e.

Hus

Arealskjema

Etasje	BRA-i	TBA
Kjeller	90	
1 etasje	101	27
Sum:	191	27
Sum BRA:	191	

Romfordeling

Etasje	Romtype
Kjeller	BRA-i: Trapperom, fire boder, et soverom og et teknisk rom.
1 etasje	BRA-i: Vindfang, kjøkken med kammers, stue, bad, toalettrom, kjellernedgang og 3 praktiske soverom. BRA-e: 37 TBA: Terrasse

Kommentar til arealopplysninger

Et rom, benyttet som soverom i kjeller er ikke godkjent som rom for varig opphold. Rommet er derfor ikke formelt godkjent som soverom, men inngår i BA som disponibelt rom. Terrassearealet er ikke kontrollmålt i forbindelse med befaringen grunnet snødekke. Eier opplyser at terrassearealet er ca. 25 m². Arealet er ikke kontrollmålt av takstmann og avvik kan forekomme.

Bygningsbeskrivelse

Bygning 1

Mur, terreng, stikkledninger og tanker

NS 3600 - Pkt. 21

Beskrivelse

Grunnmur er oppført i betongkonstruksjon fra byggeår 1972, utvendig pusset. Grunnmur er synlig over terrengnivå.

Boligen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett via private stikkledninger.

Det er observert påfyllingsrør ved vegg. Det er ikke bekreftet om det er tilknyttet olje- eller parafintank.

Vurdering / Avvik

TG 2

Terrengforhold

Terrengforhold kunne ikke fullt ut vurderes grunnet snødekt mark. Terreng fremstår relativt flatt rundt bygningen.
fremstår relativt flatt rundt bygningen.
forhold kunne ikke fullt ut vurderes grunnet snødekt mark. Terreng fremstår relativt flatt rundt bygningen.

Årsak / Konsekvens:

Redusert bortledning av overflatevann og økt belastning mot grunnmuren.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales kontroll av terreng ved snøfri forhold. Ved behov bør terrenget justeres slik at fall bort fra bygningen sikres.

TG 1

Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger

TG 1

Septiktank / minirensseanlegg / pumpestasjon

Boligen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

TG 2

Oljetanker

Det er observert påfyllingsrør utvendig til fyringsolje. I egenerklæring opplyses det at det står oljefyringstank i eget rom i kjeller.

Årsak / Konsekvens:

Det foreligger ikke dokumentasjon på at tank er sanert eller fjernet, eller at det foreligger kommunal tillatelse til å la tank bli liggende. Forholdet innebærer usikkerhet knyttet til tankens tilstand og eventuell miljømessig risiko.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales å avklare status for oljetank, herunder om tank er i bruk, tømt, sanert eller fortsatt inneholder olje. Dersom tank ikke er i bruk, anbefales det å sanere og fjerne tank i henhold til gjeldende regelverk. Arbeidet skal utføres av godkjent foretak. Dokumentasjon på utført sanering bør foreligge.

Bilder



Grunnmur og fundamenter

NS 3600 - Pkt. 20

Beskrivelse

Grunnmur er oppført i lettklinkerblokker, utvendig og innvendig stortsett pusset Fundamentering antas utført på komprimerte masser etter byggeskikk fra oppføring Stead tidspunktet. Kjellergulv er utført som støpt betong plater på grunn

Vurdering / Avvik

Byggegrunn

Antatt fundamentert på faste masser

TG 1

Fundamenter

Boligen er fundamentert på støpt betongplate på mark.

TG 3

Grunnmur

Grunnmur er oppført i lettklinkerblokker (Leca eller tilsvarende), med hovedsakelig pusset overflate. Fundamentering antas utført på komprimerte, stedlige eller tilførte masser, i henhold til byggeskikk og vanlig praksis på oppføringstidspunktet.

Årsak / Konsekvens:

Det ble registrert sprekker og avflassing av puss på grunnmur, tegn til fuktpåvirkning nederst på mur. Det ble ikke registrert forhold som indikerer vesentlig konstruktive svekkelser.

Anbefalt tiltak:

Sprekkene bør utbedres for å hindre fukt inntrengning og videre nedbrytning. Det anbefales også å overvåke situasjonen. Tiltak vurderes som vedlikeholdet .

Estimert kostnad:

40 000,-

Kommentar til estimert kostnad:

Det anbefales å hente inn pristilbud fra kvalifisert fagperson for en mer eksakt kostnadsfastsettelse. Kostnadsestimat er basert på en overordnet vurdering av registrerte forhold og er av veiledende karakter.

Bilder





Drenering

NS 3600 - Pkt. 20

Beskrivelse

Drenering antas i hovedsak å være fra byggeår 1972. Det er imidlertid opplyst i egenerklæring at det er utført delvis dreneringsarbeid ved inngangsparti i 2018. Øvrige drenerings-/fuktsikringsløsninger er skjult og ikke tilgjengelig for visuell kontroll.

Vurdering / Avvik

TG 3

Drenering og fuktsikring

Det er videre registrert avskalling av puss saltutslag og fuktmerker på grunnmur innvendig. Indikative fuktmålinger med protimeter, viser forhøyede fuktutslag i murkonstruksjonen innvendig i kjeller. Målingene er indikative og bekrefter visuelle tegn til fuktpåvirkning. Kjeller fremstår som godt ventilert.

Årsak / Konsekvens:

Forholdet skyldes med høy sannsynlighet fuktinntrengning fra omkringliggende masser som følge av sviktende, redusert funksjon i drenering og/eller utvendig fuktsikring av grunnmur.

Anbefalt tiltak:

Kontroll av drenering og fuktsikring anbefales. Tiltak må påberegnes, herunder etablering eller utskifting av drenering og utvendig fuktsikring. Videre anbefales utbedring av skadede overflater etter at årsak er utbedret.

Estimert kostnad:

120 000,-

Kommentar til estimert kostnad:

Kostnaden er estimert. For nøyaktig pris må det hentes inn pristilbud.

Levetider

Normal tid før utskifting av dreneringssystem med dreneringsledninger er 20 - 60 år

Bilder





Yttervegg

NS 3600 - Pkt. 16

Beskrivelse

Yttervegg er oppført i tre konstruksjon fra bygård isolert med 10 cm mineralull og utvendig kledd med liggende trekledning.

Vurdering / Avvik

TG 1

Konstruksjon

Yttervegg er oppført i trekonstruksjon isolert med mineralull. Det er ikke registrert synlige skader eller avvik på befaringsdagen.

TG 2

Kledning

Trekledningen fremstår med normal elde og slitasje i forhold til byggeår, med stedvis værpåvirket og svekket overflatebehandling. Det er registrert enkelte lokale skader samt mindre råteskader. Kledningen er ikke luftet bak kledningsbordene. Dette vurderes å være i tråd med vanlig byggeskikk på oppføringstidspunktet (1972). Det er opplyst i egenerklæring at deler av yttervegg ved soveromsfasade er kledd om i 2021, og at vegg er etterisolert innvendig i forbindelse med dette arbeidet.

Årsak / Konsekvens:

Manglende lufting gir økt risiko for fuktopphopning i kledningen, noe som kan redusere levetiden og bidra til utvikling av lokale råteskader. Kombinasjonen av værpåvirkning, svekket overflatebehandling og små

skader kan over tid medføre ytterligere nedbrytning og behov for utskifting av kledningsbord.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales vask og vedlikehold av kledning. Lokale skader og mindre skadet trevirke bør skiftes ut. Ved bytte av kledning anbefales det å utføre denne etter dagens regler og etablere lufting

Levetider

Godt vedlikeholdt trekledning har forventet levetid på 40 til 50 år.

Bilder



Vinduer og ytterdører

NS 3600 - Pkt. 16

Beskrivelse

Boligen har en kombinasjon av vinduer fra ulike perioder.

Flere vinduer er av nyere type med 2-lags isolerglass og hvitmalt karm. Enkelte isolerglass er merket med produksjonsår 1994. Vinduer i karnapp er med 2-lags isolerglass, eksakt produksjonsår er ukjent, men de fremstår ikke fra byggeår.

Vinduer i kjeller, bad, toalettrom samt enkelte terrassedører er av eldre type med koblet glass og fremstår fra byggeår.

Terrassedører fra stue og kjøkken samt boddør fremstår som eldre konstruksjoner. Det er montert nyere ytterdør med glassfelt i øvre del og sidefelt med glass.

Vinduene består av en kombinasjon av faste karm og åpningsvinduer.

Vurdering / Avvik

TG 3

Vinduer og ytterdører

Det er registrert vinduer i kjeller som ikke lar seg åpne ved normal bruk. Dette innebærer funksjonssvikt.

Videre er det registrert vinduer og terrassedører med aldersrelatert slitasje, herunder avflassing av maling, slitasje på overflatebehandling og redusert funksjon ved åpning og lukking.

Vannrette beslag i metall over vinduer har flassing og slitasje i overflatebehandling.

Flere vinduer og terrassedører er fra byggeår 1972 og har oppnådd eller passert forventet teknisk levetid. Ved ytterdør er det observert synlig membran eller tettesjikt i overgang mellom dørterskel og utvendig dekke. Membran fremstår eksponert i forkant.

Detaljøsningen var snødekt ved befaring, og full vurdering av utførelse og tetthet kunne derfor ikke verifiseres.

Årsak / Konsekvens:

Vinduer og terrassedører fra byggeår 1972 har oppnådd eller passert forventet teknisk levetid. Det er registrert funksjonssvikt ved enkelte kjellervinduer som ikke lar seg åpne, samt aldersrelatert slitasje og vedlikeholdsbehov på flere vinduer, terrassedører og tilhørende beslag. Avvikene vurderes å skyldes naturlig nedbrytning av materialer over tid, jf. levetidsbetraktninger i SINTEF Byggforsk 700.320 – Intervaller for vedlikehold og utskifting. Utførelse med synlig og eksponert membran i overgang ved ytterdør kan være en sårbar konstruksjonsdetalj. Slike overganger er utsatt for fuktpåvirkning fra nedbør, snø og ismelting, og korrekt utførelse er viktig for å hindre fuktopptak i konstruksjonen.

Løsningen vurderes som en konstruksjon med usikker fuktsikring.

Anbefalt tiltak:

Vinduer med registrert funksjonssvikt må påregnes utskiftet for å gjenopprette normal funksjon.

Øvrige vinduer, terrassedører og beslag med registrert slitasje og vedlikeholdsbehov anbefales vedlikeholdt, herunder overflatebehandling og justering, for å opprettholde funksjon og begrense videre nedbrytning. Det anbefales nærmere kontroll av utførelse ved snøfrie forhold for å verifisere korrekt avslutning og tetthet av membran og tilslutning mot ytterdør. Eventuelle mangelfulle løsninger bør utbedres for å sikre tilfredsstillende fuktsikring.

Estimert kostnad:

60 000,-

Levetider

SINTEF Byggforsk 700.320 – Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, hvor forventet levetid for vinduer og beslag normalt er ca. 20–40 år, avhengig av type og vedlikeholdsnivå.

Bilder



Nesvegen 1149

2353 Stavsjø

Gnr.: 586 Bnr.: 82

Bygningsansvarlig:

Reidar Ellingsen

Opprettet: 21.02.2026

Utskrift: 27.02.2026

Søylen BSK AS

Foretaksnr.: 828238612

Adresse: Kjelleråsen 2D
2000 Lillestrøm

E-post: reili68@hotmail.com

Telefon: 94039897



Balkonger, terrasser, veranda og lignende

NS 3600 - Pkt. 18

Beskrivelse

Terrassekonstruksjonen fremstår utført i trekonstruksjon med terrassebord av trykkimpregnert trevirke. Konstruksjonen er oppbygget med bjelkelag i trekonstruksjon som er understøttet av dragere og bærepunkter.

Under terrassekonstruksjonen er det etablert bærepunkter med søylepunkter. Søylepunktene fremstår utført med forskaling av sementbaserte rør (eternitrør) fylt med betong. Bjelkelaget er understøttet av dragere som overfører last til disse bærepunktene.

Rekkverk er utført i trekonstruksjon med stående bord og topprekke i tre. Rekkverkshøyde er målt til ca. 80 cm. Det er montert spileledning (skjørt) rundt deler av terrassens underside.

Terrassen har utgang fra stue og det er etablert trapp fra terrasse ned til terreng.

Det ble under befaring observert at terrassebord, bærekonstruksjon og bærepunkter i hovedsak var snødekket, noe som begrenset muligheten for full visuell kontroll av konstruksjonen.

Terrassen er orientert mot sør og vender mot vei.

Vurdering / Avvik

TG 3

Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger eller terrasser)

Terrassen er fundamentert på søylepunkter hvor det er observert forskalingsrør som fremstår som eternitrør. Eternitt kan inneholde asbest, som er et helse- og miljøfarlig materiale, og dette anses som et vesentlig avvik fra dagens referansenivå, jf. NS 3600:2018 pkt. 22.

Det er observert skjevheter i terrassekonstruksjonen. Slike skjevheter er ikke uvanlig for denne type konstruksjon og alder. Terrassen fremstod med normal bruksmessig funksjon på befaringsdagen basert på visuelle observasjoner.

Rekkverkshøyde er lavere enn dagens anbefalte nivå, men dette vurderes å være i henhold til byggeskikk og krav på oppføringstidspunktet. Det foreligger normalt ikke krav om oppgradering til dagens nivå så lenge konstruksjonen ikke bygges om eller endres vesentlig.

Årsak / Konsekvens:

Årsaken til TG 3 er observert bruk av eternitrør i fundamentering av søylepunkter. Eternitt kan inneholde asbest og anses som et helse- og miljøfarlig materiale etter dagens referansenivå.

Registrerte skjevheter vurderes å være relatert til naturlige bevegelser og belastninger i konstruksjonen over tid

Anbefalt tiltak:

Terrassen fungerer med registrerte skjevheter, men justering og oppretting bør vurderes ved behov for å opprettholde tilfredsstillende funksjon.

Det anbefales å få vurdert eternitrør av kvalifisert fagperson ved fremtidig ombygging, rehabilitering eller riving, da materialet kan inneholde asbest og krever særskilt håndtering i henhold til gjeldende regelverk.

Det anbefales videre å foreta nærmere undersøkelse av terrassekonstruksjonen når forholdene ligger til rette for dette, for å

avdekke eventuelt vedlikeholdsbehov og tilstand på bærekonstruksjon, fundamentering og øvrige konstruksjonsdeler.

Tiltak.

Oppgradering av rekkverkshøyde er normalt ikke påkrevd så lenge terrassen ikke bygges om, men må påregnes vurdert ved eventuell ombygging eller vesentlig endring av konstruksjonen.

Estimert kostnad:

20 000,-

Kommentar til estimert kostnad:

Det er satt en symbolsk kostnad, da det ikke er behov for umiddelbare tiltak. Eventuelle kostnader vil være knyttet til fremtidig vedlikehold eller eventuell ombygging.

Bilder





Takkonstruksjon

NS 3600 - Pkt. 17

Vurdering / Avvik

TG 1

Takkonstruksjon

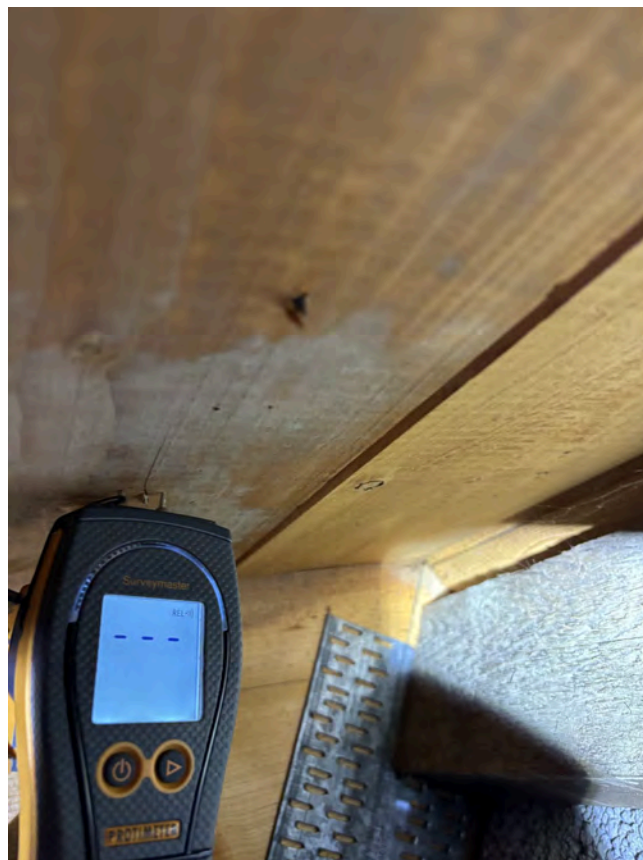
Takkonstruksjonen er utført med prefabrikkerte takstoler i tre og undertak av bord. Konstruksjonen er i henhold til vanlig byggemåte fra byggeår (1972).

Det er isolert med ca. 15 cm mineralull i etasjeskillet mot underliggende etasje.

Det er etablert lufting via åpninger i gesims og ventiler i gavlvegger, noe som bidrar til ventilering av takkonstruksjonen.

Ved visuell besiktigelse ble det ikke observert svekkelser, deformasjoner eller skader på konstruksjonen

Bilder



Yttertak

NS 3600 - Pkt. 17

Vurdering / Avvik

TG 2

Tekking (undertak, lekter og yttertekking)

Taket er utført som saltak og er tekket med takstein. Taktekking antas å være fra byggeår.

Taksteinen er lagt på tradisjonell måte over undertak og trekonstruksjon. Det er montert takrenner og nedløp for bortledning av overvann. Gavlvegger har ventiler for lufting av takkonstruksjonen.

Beskrivelsen er basert på visuell besiktigelse fra bakkenivå. Takflatene var snødekket på befaringsdagen, noe som begrenset muligheten for full kontroll av tekkingen. Det ble ikke observert synlige skjevheter eller deformasjoner fra dette nivået.

Årsak / Konsekvens:

Taktekking med takstein antas å være fra byggeår og har derfor oppnådd en høy alder. Takstein har en forventet levetid på ca.30–60 år, og aldersmessig slitasje må forventes som følge av langvarig eksponering for vær og temperaturpåkjenninger. Dette kan over tid medføre redusert funksjon og økt risiko for skader og lekkasjer.

Vurderingen er basert på visuell besiktigelse fra bakkenivå. Takflatene var snødekket på befaringsdagen, og taktekingen ble derfor ikke kontrollert i detalj. Resterende brukstid er usikker, og skjulte skader eller svakheter kan ikke utelukkes.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales å kontrollere takteking når takflatene er snøfrie, slik at tilstanden på takstein, beslag og gjennomføringer kan vurderes.

Takteking har en forventet levetid på ca.30–60 år. På grunn av alder er resterende levetid usikker, og vedlikehold samt utskifting må påregnes. Tidspunkt for utskifting vil avhenge av takets faktiske tilstand.

TG IU

Utstyr på tak

Er ikke mulig å undersøke på grunn av mye snø på taket. Nærmere undersøkelse må gjøres da det lar seg gjøre.

TG IU

Skorsteiner over tak

Det er observert fra bakken at skorsteinen er plate beslått. Det er ikke mulig grunnet snø og foreta inspeksjon. Det må foretas undersøkelse da det lar seg gjøre.

Bilder**Renner, nedløp og beslag**

NS 3600 - Pkt. 17

Vurdering / Avvik

TG 2

Renner og nedløp

Takrenner og nedløp er utført i svart lakkerte stålelementer. Utførelsen er i henhold til vanlig byggemåte fra byggeår (1972).

Årsak / Konsekvens:

Takrenner og nedløp har en forventet levetid på ca. 30–50 år, avhengig av vedlikehold og klimabelastning. Basert på alder har komponentene oppnådd høy alder. Forventet levetid er passert, og resterende levetid er usikker. Det ble ikke observert synlige tegn til svekkelser eller skader under befaringen.

TG 2**Beslag**

Det er montert beslag ved takfot og på vindskier i svart lakkert utførelse. Beslagene er fra byggeår.

Årsak / Konsekvens:

Beslag har en forventet levetid på ca.30–50 år, avhengig av materiale og vedlikehold. Basert på alder har beslagene oppnådd høy alder. Forventet levetid er passert, og resterende levetid er usikker. Det ble ikke observert synlige tegn til svekkelser eller skader under befaringen.

Anbefalt tiltak:

Utskifting av beslag bør påregnes som følge av alder. Det anbefales at beslag skiftes samtidig med fremtidig utskifting av takteking for å sikre tilfredsstillende funksjon og varighet.

Levetider

Normalt tid for utskifting av takrenner/nedløp i plastbelagt stål er 25 – 35 år.

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

NS 3600 - Pkt. 5

Vurdering / Avvik**TG 2****Overflater - Gulv**

Gulv i kjeller er hovedsakelig utført som betonggulv mot grunn. I deler av kjelleren er gulv foret opp med overliggende konstruksjon og overflate av laminat og teppe. Oppforede gulvkonstruksjoner er etablert på betonggulv mot grunnmur.

Det er foretatt fuktmålinger som indikerer forhøyede fuktverdier i tilstøtende ytterveggskonstruksjoner. Oppforede gulv mot betong kan være utsatt for fuktpåvirkning fra grunnen, spesielt i kjellere fra byggeperioden.

Årsak / Konsekvens:

Konstruksjonen avviker fra anbefalte byggemetoder etter dagens byggeskikk, hvor organiske materialer normalt ikke skal ha direkte kontakt med eller ligge nær fuktutsatte betongkonstruksjoner mot grunn, jf. anbefalinger i SINTEF Byggforskserien.

Forholdet vurderes til TG2 – vesentlig avvik, jf. NS 3600, da det er påvist fukt og foreligger økt risiko for skadeutvikling.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales å:

- overvåke fuktforholdene i konstruksjonen
- sikre god ventilasjon og stabile innvendige klimaforhold
- ved oppgradering eller renovering anbefales det å fjerne oppforede gulvkonstruksjoner og etablere fuktsikker løsning tilpasset kjeller mot grunn.

TG 3

Overflater - Vegger

Vegger i kjeller består hovedsakelig av synlig betong/grunnmur. Det er registrert saltutslag på grunnmursvegger, noe som indikerer fukttransport gjennom konstruksjonen. I rom benyttet som soverom er yttervegg mot grunnmur utført og kledd med innvendige plater/panel. Det er ikke foretatt fuktmålinger inne i veggkonstruksjonen.

Årsak / Konsekvens:

Registrerte saltutslag og øvrige fuktforhold i kjelleren viser at grunnmurskonstruksjonen er fuktpåvirket. Utførte vegger med organisk materiale mot fuktutsatt grunnmur vurderes som en meget risikoutsatt konstruksjon, da det foreligger høy sannsynlighet for skjulte fuktskader og biologisk nedbrytning over tid.

Drenering er vurdert til TG3 (se punkt Drenering), noe som ytterligere øker risikoen for fuktpåvirkning av konstruksjonen.

Konstruksjonen er ikke inspiserbar uten inngrep. På bakgrunn av registrerte forhold vurderes tilstanden til TG3.

Anbefalt tiltak:

Registrert fuktproblematikk må sees i sammenheng med svikt i drenering (se eget punkt). Drenering og utvendig fuktsikring må utbedres før innvendige tiltak gjennomføres.

Utførte vegg- og gulvkonstruksjoner mot grunn bør åpnes og kontrolleres ved rehabilitering, og fuktskadede materialer må påregnes utskiftet.

Fuktsikker løsning må etableres ved eventuell oppgradering av kjelleren. Skadede overflater må utbedres etter at årsak til fukt er utbedret.

Estimert kostnad: Kommentar til estimert kostnad:**30 000,-**

pris er estimert . For nøyaktig pris må det innhentes pris tilbudt på jobben.

TG 1

Overflater - Himling

Himling av panel.

TG 2

Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger)

trappegang, bod og rom benyttet som soverom er gulv oppført med tilfarerkonstruksjon på betong mot grunn. Overflater består av laminat og teppe. Oppbygning, materialvalg og eventuell fuktsikring i konstruksjonen er ukjent.

Det er registrert fuktindikasjoner i råbetonggulv i kjelleren ved måling med Protimeter. Videre er det registrert saltutslag på grunnmursvegger. Drenering er vurdert til TG3 (se eget punkt).

Årsak / Konsekvens:

Oppførte gulv på betong mot grunn i kjeller vurderes som risikokonstruksjoner med hensyn til fukt. Registrerte fuktindikasjoner i råbetong og saltutslag på grunnmur viser at kjelleren er fuktpåvirket.

På bakgrunn av øvrige fuktforhold i kjelleren og sviktende drenering vurderes de oppførte gulvene som risikokonstruksjoner med økt sannsynlighet for skjulte fuktskader og nedbrytning i konstruksjonen.

Konstruksjonen er ikke inspiserbar uten inngrep, og tilstanden av underliggende materialer er ukjent.

Forholdet vurderes til TG2 – vesentlig avvik, jf. NS 3600.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales å:

- utbedre drenering rundt boligen som prioritert tiltak
- overvåke gulvkonstruksjonene med hensyn til fukt og skadeutvikling
- ved renovering anbefales det å åpne konstruksjonen for kontroll av tilstand
- etablere fuktsikker løsning ved eventuell oppgradering av kjeller

TG 3

Ventilasjon (gjelder kun for rom for varig opphold)

Kjeller har ventiler i grunnmur som bidrar til luftutskifting og generell ventilering av kjellerarealet. Øvrige kjellerrom fremstår med tilfredsstillende mulighet for naturlig ventilasjon.

Rom benyttet som soverom har begrenset ventilasjon og mangler tilfredsstillende luftutskifting.

Årsak / Konsekvens:

Ventilasjonen i kjeller vurderes generelt som tilfredsstillende. I rom benyttet som soverom er ventilasjonen ikke tilstrekkelig, noe som medfører økt risiko for dårlig inneklima og fuktbelastning.

Ventilasjonsforholdene i dette rommet vurderes ikke å gi tilfredsstillende funksjon for varig opphold. Forholdet vurderes til TG3 – alvorlig avvik, jf. NS 3600.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales å etablere ventilasjon i soverommet som sikrer tilfredsstillende luftutskifting, eksempelvis ved montering av ventil i yttervegg eller annen egnet løsning.

Inntil tilfredsstillende ventilasjon er etablert, er rommet ikke egnet til varig opphold.

Estimert kostnad:

7 000,-

Kommentar til estimert kostnad:

kostnad er kun estimert. Det bør henges in pris tilbud.

Nesvegen 1149

2353 Stavsjø

Gnr.: 586 Bnr.: 82

Bygningsansvarlig:

Reidar Ellingsen

Opprettet: 21.02.2026

Utskrift: 27.02.2026

Søylen BSK AS

Foretaksnr.: 828238612

Adresse: Kjelleråsgata 2D
2000 Lillestrøm

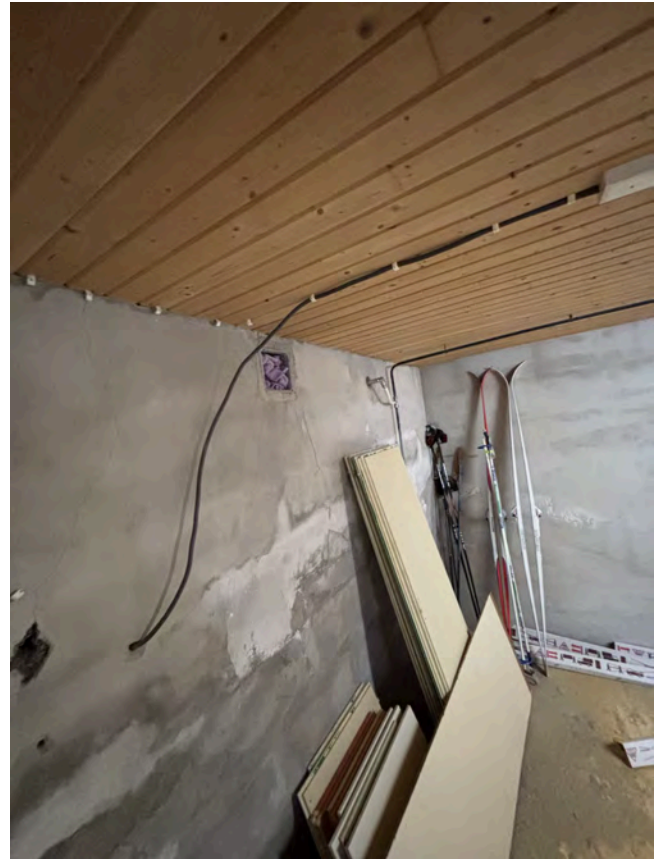
E-post: reili68@hotmail.com

Telefon: 94039897



Bilder





Bad

NS 3600 - Pkt. 1

Beskrivelse

Badet er fra byggeår (1972).

Gulvet er belagt med vinylbelegg. Veggene har våtromsplater. Himling er utført med malte plater.

Badet er utstyrt med servant, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Synlige vann- og avløpsrør er av eldre utførelse.

Rommet har ventilasjon via ventil i himling og vindu. Oppvarming via stråleovn på vegg.

Vurdering / Avvik

TG 3

Overflater - Gulv

Gulv i bad er belagt med vinylbelegg. Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon, og fallforhold på gulv er ikke kontrollert. Vinylbelegg har en forventet levetid på ca. 20–30 år. Belegget har oppnådd høy alder, og forventet levetid er passert. Materialet vil med økende alder få redusert tetthet og funksjon, noe som øker risikoen for svikt i tettesjikt og fuktinntrengning i underliggende konstruksjon.

Årsak / Konsekvens:

Overflaten har passert forventet levetid, og funksjon kan ikke lenger påregnes over tid.

Anbefalt tiltak:

Utskifting av gulvoverflater og etablering av nytt våtromsgulv med godkjent tettesjikt anbefales. Fallforhold til sluk må etableres i henhold til gjeldende byggt tekniske forskrifter for å sikre tilfredsstillende avrenning og fuktsikring. Det må påregnes full rehabilitering av våtrommet.

Estimert kostnad:**70 000,-****Kommentar til estimert kostnad:**

Estimatet er veiledende. For en eksakt pris må det innhentes tilbud fra kvalifiserte fagfolk.

TG 3**Overflater - Vegger**

Respatexplater har en forventet levetid på ca. 20–30 år. Platene har oppnådd høy alder, og forventet levetid er passert. Det ble observert åpninger og utettheter i plateskjøter og overganger. Funksjonen som fuktbeskyttelse anses derfor ikke å være ivaretatt.

Årsak / Konsekvens:

Veggoverflater med respatexplater er fra byggeår og har oppnådd høy alder. Forventet levetid er passert. Det er observert åpninger og utettheter i skjøter og overganger, noe som gir redusert fuktsikring.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales full oppgradering av badet med etablering av nye vegger med godkjent fuktsikring. Tiltaket bør sees i sammenheng med rehabilitering av øvrige våtromsoverflater for å sikre en helhetlig og varig løsning.

Estimert kostnad:**110 000,-****Kommentar til estimert kostnad:**

Estimatet er veiledende. For en eksakt pris må det innhentes tilbud fra kvalifiserte fagfolk.

TG 3**Overflater - Himling**

Himlingen er fra byggeår (1972) og er malt. Det ble observert tegn til fuktpåvirkning i overflaten. Himlingen har oppnådd høy alder, og malte overflater har begrenset motstand mot fukt over tid. Den observerte fuktpåvirkningen indikerer fuktbelastning, og resterende levetid er usikker.

Årsak / Konsekvens:

Himlingen er fra byggeår og har oppnådd høy alder. Fuktpåvirkning skyldes normalt kondens, høy fuktbelastning og aldring av overflater. Med økende alder reduseres overflatens motstand mot fukt.

Anbefalt tiltak:

Utskifting av himling må påregnes som følge av alder og fuktbelastning. Tiltaket bør sees i sammenheng med en helhetlig oppgradering av badet.

Estimert kostnad:**35 000,-****Kommentar til estimert kostnad:**

Estimatet er veiledende. For en eksakt pris må det innhentes tilbud fra kvalifiserte fagfolk.

TG 3**Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)**

Våtromsbelegget er fra byggeår.

Årsak / Konsekvens:

Membran/våtromsbelegget har en forventet levetid på ca. 20–30 år, brukstid er passert. Funksjonen som fuktbeskyttelse kan ikke lenger påregnes, og det foreligger økt risiko for fuktinntrenging i underliggende konstruksjoner. Resterende levetid er usikker.

Anbefalt tiltak:

Full oppgradering av badet anbefales, med etablering av nytt membran for å sikre tilfredsstillende fuktsikring.

Estimert kostnad:

40 000,-

Kommentar til estimert kostnad:

Estimatet er veiledende. For en eksakt pris må det innhentes tilbud fra kvalifiserte fagfolk.

TG 2**Avløp og vannrør**

Avløp og vannrør fra byggeår.

Årsak / Konsekvens:

Avløpsrør og sluk er fra byggeår. Sluket er plassert under dusjkabinett og var ikke tilgjengelig for nærmere kontroll under befaringen. Komponentene har oppnådd høy alder, og forventet levetid er passert. Tilstanden vurderes som usikker, og det foreligger økt risiko for slitasje, utettheter og redusert funksjon.

Anbefalt tiltak:

Badet står foran full oppgradering. Det anbefales utskifting av sluk og avløpsrør i forbindelse med rehabilitering av badet.

TG 2**Ventilasjon**

Badet har naturlig ventilasjon via ventil/avtrekk fra byggeår. Naturlig ventilasjon var vanlig løsning på oppføringstidspunktet. Ved befaring ble det observert at ventilasjonen i rommet er begrenset

Årsak / Konsekvens:

Begrenset ventilasjon medfører redusert luftutskifting og økt fuktbelastning i rommet. Dette kan over tid føre til fuktskader og svekkelse av materiale

Anbefalt tiltak:

Det anbefales å etablere mekanisk ventilasjon i rommet og sørge for tilluft.

TG 1**Sanitærutstyr / armaturer og innredning**

Baderomsinnredningen er fra byggeår og består av servant med underskap og overskap med speil. Det er etablert tilkobling for vaskemaskin med vann- og avløpstilknytning.

Det er montert dusjkabinett av nyere dato. Det foreligger ingen dokumentasjon eller nærmere opplysninger om installasjonstidspunkt

TG 0**Kontroll i tilliggende konstruksjoner**

Kontroll ble utført med fuktmåleapparat (Protimeter) i tilstøtende vegg fra gangen. Ingen fukt ble påvist ved denne målingen.

Bilder



Toalett (ikke våtrom)

NS 3600 - Pkt. 3

Beskrivelse

Toalettrommet er fra byggeår (1972). Rommet har gulvbelegg og vegger med plater.

Det er montert toalett av nyere type og veggmontert servant. Øvrig innredning er fra byggeår.

Rommet har naturlig ventilasjon via ventil og vindu. Det er montert stråleovn på vegg.

Vurdering / Avvik

TG 1

Overflater - Gulv

Gulvet er belagt med vinylbelegg

TG 1

Overflater - Vegger

Malte plater på vegg.

TG 1

Overflater - Himling

Malte himlingsplater.

TG 1

Ventilasjon

Toalettrommet har naturlig ventilasjon via ventil tilknyttet avtrekkssjakt. Naturlig ventilasjon var vanlig løsning på oppføringstidspunktet og vurderes å være i samsvar med referansenivå for byggets alder.

TG 1

Sanitærutstyr og innredning

Veggmontert servant med speil. Gulvmontert toalett av nyere type, basert på visuelle observasjoner.

Bilder



Innvendige overflater

Vurdering / Avvik

TG 1

Innvendige gulv består hovedsakelig av laminatgulv. Vegger har malte overflater og malt trepanel. Himlinger består av himlingsplater og malte flater. Kjøkken har slett, hvitmalt himling.

Tre soverom har laminatgulv, malte veggflater og himlingsplater. To av soverommene er opplyst av eier å være pusset opp i 2021, med nedforet himling og innfelte spotter og belysning.

Overflatene fremstår med normal bruksslitasje sett i forhold til alder og oppgraderinger, basert på visuell befarings.

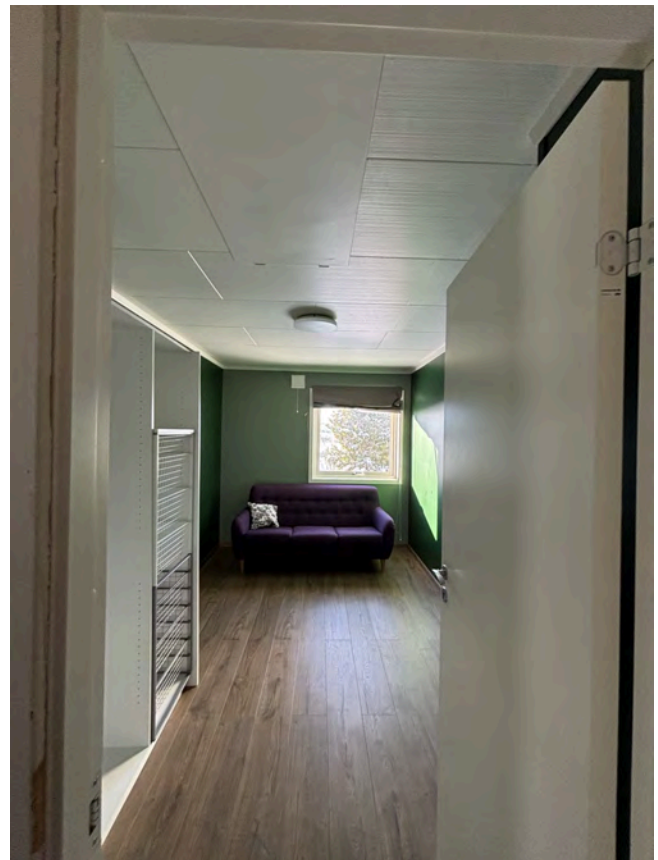
Overflater – kjeller

Gulv: betonggulv. I enkelte rom er det lagt laminat og vegg-til-vegg-teppe.

Vegger:
Pusset mur, panel.

Himling:
Panel

Bilder



Kjøkken

NS 3600 - Pkt. 2

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter og laminat benkeplater. Benkeplatene er opplyst skiftet i ca. 2020. Det er montert fliser på vegg over benkeplate.

Det er montert nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål og ettgreps armatur med avstengning for oppvaskmaskin. Kjøkkenet er utstyrt med keramisk koketopp og innbygget stekeovn.

Kjøleskap og oppvaskmaskin er plassert i kjøkkeninnredningen, men er ikke integrert med kjøkkenfronter.

Vurdering / Avvik

TG 1

Overflater - Gulv

Gulvet er belagt med laminat fra samme periode som kjøkkeninnredningen, opplyst å være fra 1990-tallet.

TG 1

Overflater - Vegger

Veggene har malte overflater med fliser over benkeplate. Overflatene er fra samme periode som kjøkkeninnredningen, opplyst å være fra 1990-tallet

TG 1

Overflater - Himling

Himlingen har slett malt overflate fra samme periode som kjøkkeninnredningen, opplyst å være fra 1990-tallet.

TG 1

Avløp og vannrør

Vannrør og avløpsrør er synlige under oppvaskkum. Vannrør til armatur og oppvaskmaskin vurderes å være fra samme periode som kjøkkeninnredningen, opplyst å være fra 1990-tallet. Avløpsrør er utført i plastmateriale med vannlås og tilkobling for oppvaskmaskin.

Det er foretatt kontroll med fuktsøkerinstrument i området under oppvaskkum, og det ble ikke registrert unormale fuktverdier på kontrolltidspunktet.

TG 1

Avtrekk

Mekanisk ventilator med uttrekk via ventil i vegg.

TG 1

Innredning

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og laminat benkeplate. Innredningen er opplyst å være fra 1990-tallet, med benkeplater opplyst skiftet i ca.2020.

Innredningen inneholder oppvaskkum med ettgreps armatur, keramisk koketopp og innbygget stekeovn, samt plass for oppvaskmaskin og kjøleskap.

Det er ikke etablert fuging mellom benkeplate og vegg.

Innredningen fremstår med normal bruksslitasje ut fra alder og bruk. Det ble ikke observert skader eller funksjonssvikt ved befaringen. Hvitevarer er ikke funksjonstestet og inngår ikke i vurderingen.

Bilder





Etasjeskiller og gulv på grunn

NS 3600 - Pkt. 11

Beskrivelse

Etasjeskillet er utført som trebjelkelag fra byggeår, isolert med mineralull.

Vurdering / Avvik

TG 2

Etasjeskiller

Det er foretatt måling av gulvets planhet med laser. Det er registrert totalt planhetsavvik på inntil ca. 1,0 cm i stue og gang. På kjøkken er det målt totalplanhetsavvik på ca. 2,7 cm, med lokalt avvik på ca. 8 mm over 2 meters målelengde. På soverom er det målt totalplanhetsavvik på ca. 1,0 cm, med lokalt avvik på ca. 1,2 cm.

Målingene indikerer avvik i planhet som erfaringsmessig kan forekomme i trebjelkelag fra byggeår. Etasjeskillet er utført som trebjelkelag fra byggeår. Det ble stedvis registrert knirk i gulv.

Årsak / Konsekvens:

Planhetsavvikene vurderes å skyldes naturlige setninger, krymp og deformasjoner i trebjelkelag fra byggeår (1972). Slike avvik er vanlig forekommende i eldre konstruksjoner. Avvikene kan medføre skjevheter i gulvflater og kan ha betydning ved legging av nye gulv eller montering av innredning, men vurderes ikke å ha vesentlig betydning for konstruksjonens funksjon eller bæreevne slik forholdet fremstår ved befaringen. Knirk i gulv skyldes normalt bevegelser mellom konstruksjonsdeler, som bjelkelag, undergulv eller gulvoverflate. Forholdet

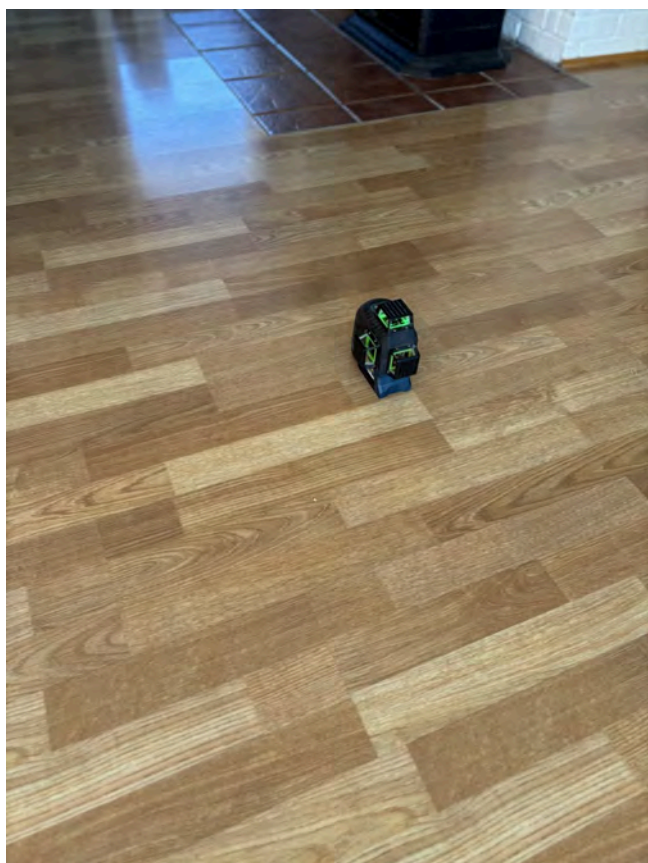
kan også være relatert til laminatgulvets bevegelser mot underlaget. Det er ikke mulig å fastslå eksakt årsak uten destruktive inngrep. Forholdet er vanlig forekommende i boliger med trebjelkelag og vurderes ikke å påvirke konstruksjonens bæreevne.

Anbefalt tiltak:

Tiltak anses ikke som teknisk nødvendig under dagens forhold. Utbedring av planhetsavvik vil normalt innebære omfattende inngrep i bjelkelaget og tilhørende konstruksjoner, og vurderes som lite økonomisk rasjonelt.

Tiltak kan eventuelt vurderes i forbindelse med fremtidig rehabilitering eller ved utskifting av gulvoverflater, dersom det samtidig er ønskelig å forbedre planheten. Tiltak anses ikke som teknisk nødvendig. Eventuell utbedring vil normalt innebære demontering av gulvoverflater og etterstramming eller innfesting av undergulv. Tiltak kan vurderes i forbindelse med fremtidig utskifting av gulvoverflater.

Bilder



Innvendige trapper

NS 3600 - Pkt. 10

Vurdering / Avvik

TG 3

Innvendige trapper

Innvendig trapp er utført i trekonstruksjon fra byggeår (1972). Trappen har lakkerte treoverflater i trinn, vanger og rekkverk med spiler i tre.

Trappen forbinder boligens etasjer. Utførelse, materialbruk og utforming er i henhold til vanlig byggeskikk på oppføringstidspunktet. Referansenivå for vurderingen er byggeår 1972.

Årsak / Konsekvens:

Manglende håndløper på vegg, åpninger over 10 cm i rekkverk/trinn og en manglende spile medfører betydelig redusert personlig sikkerhet.

Fallrisiko: Det er økt fare for fallulykker ved ferdsel i trappen, spesielt for eldre og bevegelseshemmede som mangler støtte (håndløper).

Barnesikkerhet: Åpninger i rekkverk og mellom trinn som overstiger 10 cm, samt den manglende spilen, innebærer en reell risiko for at små barn kan falle igjennom eller sette seg fast.

Avvik fra standard: Selv om trappen er utført i henhold til byggeskikk i 1972, tilfredsstiller den ikke dagens krav til sikkerhetsinnretninger i bolig, noe som utløser TG3 i henhold til NS 3600:2018.

Anbefalt tiltak:

For å utbedre de registrerte sikkerhetsavvikene og bringe trappen opp til et tilfredsstillende nivå, anbefales følgende:

Montering av håndløper: Det bør etableres en fast håndløper langs vegg i hele trappens løp for å sikre trygg ferdsel og nødvendig støtte.

Barnesikring: For å hindre fallulykker må den manglende spilen erstattes. Videre anbefales det å redusere åpningene i rekkverket og mellom trappeleddene til maksimalt 10 cm.

Oppgradering vs. forskriftskrav: Det presiseres at trappen er fra byggeåret og at det ikke foreligger et formelt krav om etteroppfølging av dagens tekniske forskrifter (TEK) for eksisterende bygg. Tiltakene er imidlertid nødvendige for å fjerne den registrerte sikkerhetsrisikoen som ligger til grunn for tilstandsgraden.

Estimert kostnad:**10 000,-**

Bilder



Ildsteder og skorsteiner

NS 3600 - Pkt. 9

Vurdering / Avvik

TG 2

Ildsteder

Det er montert kombi ildsted for ved og parafin i boligen. Alder og installasjonstidspunkt er ukjent. Det er etablert parafintank i kjeller med påfyllingspunkt.

Ildstedet er plassert på ubrennbart underlag med fliser i henhold til branntekniske krav.

Årsak / Konsekvens:

Ildstedet er av eldre type med ukjent installasjonstidspunkt og tilstand. Eldre ildsteder kan ha redusert virkningsgrad og oppfyller ikke nødvendigvis dagens krav til utslipp og energieffektivitet. Manglende dokumentasjon og funksjonstest medfører usikkerhet knyttet til videre bruk.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales å få utført kontroll og funksjonstest av ildstedet av kvalifisert fagperson eller feiervesen for å avklare tilstand og sikker bruk.

Ved eventuell utskifting anbefales installasjon av nytt, rentbrennende ildsted, som gir bedre energieffektivitet, lavere utslipp og er i samsvar med dagens krav.

TG 1

Skorsteiner inne i huset

Bilder



Loft (innredet og uinnredet)

NS 3600 - Pkt. 7

Vurdering / Avvik

TG 1

Det er adkomst til loft via loftsluke i himling fra soverom.

Loftet er ikke gulvbelagt. Det er isolert med ca. 15 cm mineralull i bjelkelaget mot underliggende etasje.

Ved befaring fremstod loftet som tørt og luftig. Det ble ikke observert tegn til fukt, skader eller spor etter skadedyr.

Bilder



Rom for varig opphold

NS 3600 - Pkt. 13

Beskrivelse

Stue, kjøkken, soverom, entre.

Vurdering / Avvik

Rømningsvei

Det er etablert et soverom i kjeller. Rommet har vindu, men dette har ikke tilstrekkelig størrelse eller utforming til å tilfredsstille krav til rømningsvei. Det foreligger heller ingen alternativ rømningsvei fra rommet.

På bakgrunn av manglende tilfredsstillende rømningsvei vurderes rommet ikke å oppfylle krav til rom for varig opphold og er ikke dokumentert godkjent for dette formålet

Dagslysflate

Rommene har gode dagslysflater (vinduer). Oppholds rom i kjeller (soverom) oppfyller ikke kravene.

Takhøyde

Det er god himlingshøyde i alle rom.

Radon

NS 3600 - Pkt. 14

Beskrivelse

Det er ikke opplyst at det er foretatt radonmålinger i huset.

Vurdering / Avvik

Radon

Det foreligger ingen radonmåling

Andre forhold (som ikke inngår i de andre punktene)

NS 3600 - Pkt. 15

Beskrivelse

Oppvarming generelt.

Vurdering / Avvik

TG 1

Det er etablert elektrisk gulvvarme basert på folievarme i tre soverom. Løsningen er opplyst å være termostattyrt og installert i forbindelse med oppgradering av rommene i 2021

Andre forhold (som ikke inngår i de andre punktene)

NS 3600 - Pkt. 15

Beskrivelse

Innredning i 1.etasje. Det er montert nye garderobeskap i tre soverom. Garderobeløsningene var ikke ferdigstilt på befaringstidspunktet, og det manglet enkelte dører, innredning og justering av skyvedører.

Garderobeskapene er derfor ikke tilstandsvurdert og omtales kun som en beskrivelse basert på observasjoner ved befaringen.

Andre forhold (som ikke inngår i de andre punktene)

NS 3600 - Pkt. 15

Beskrivelse

Byggeår for utvendige trapper og rekkverkskonstruksjoner er ukjent. Basert på materialbruk, utførelse og visuell tilstand vurderes konstruksjonene å være av nyere dato enn boligens opprinnelige byggeår.

Konstruksjonene er utført i trykkimpregnert trevirke, som indikerer oppføring eller utskifting i senere tid.

Vurdering / Avvik

TG 3

Årsak / Konsekvens:

Byggeår for utvendige trapper og rekkverk er ukjent, men konstruksjonene fremstår å være av nyere dato basert på materialbruk og utførelse. Ved nyere oppføring eller utskifting bør sikkerhetsnivå

tilsvarende gjeldende krav legges til grunn, jf. Byggteknisk forskrift (TEK17) som referansenivå.

Det mangler trapp ved en av boligens utganger. Dette medfører funksjonssvikt og økt risiko for fall ved bruk av utgangen. Forholdet vurderes til TG3 – alvorlig avvik, jf. NS 3600.

Rekkverk på terrasse/trapp er målt til ca. 0,80 m. Dette er lavere enn dagens anbefalte sikkerhetsnivå

Anbefalt tiltak:

Det må etableres trapp ved utgang hvor dette mangler for å sikre trygg og funksjonell adkomst til terreng. Ny trapp skal utføres i henhold til dagens krav til sikkerhet og utforming, herunder krav til trinn, bredde, håndløper og rekkverk, jf. Byggteknisk forskrift (TEK17).

Oppgradering av eksisterende rekkverk kan vurderes for å oppnå økt personsikkerhet, men dette er ikke et absolutt krav dersom konstruksjonen er oppført etter tidligere regelverk.

Estimert kostnad: 10 000,-
Kommentar til estimert kostnad: Gjelder bygging av ny trapp.

Bilder



Mangler trapp



Tekniske anlegg, VVS-anlegg

NS 3600 - Pkt. 12

Beskrivelse

Det er montert kombiovn ved/parafin. Det er videre observert parafintank plassert i vegg ved nedgang til kjeller, samt påfyllingsrør i terreng. Ovnens og tilhørende anleggstilstand og funksjon er ikke kjent, og det foreligger ingen dokumentasjon eller opplysninger om installasjon, bruk eller eventuell sanering av nedgravd tank.

Det er montert varmtvannsbereder i teknisk rom i kjeller, med kapasitet på ca. 200 liter. Berederen er produsert av Oso. Basert på visuelle observasjoner av utførelse og tilkoblinger fremstår berederen som nyere type, men eksakt installasjonsår er ikke kjent.

Stoppekran og vannmåler er plassert i bodrom i kjeller. Installasjonene var tilgjengelige og synlige ved befarig.

Vurderingen av de tekniske anleggene er basert på visuelle observasjoner og opplysninger gitt under befarig. Det er ikke foretatt demontering, funksjonstesting eller tekniske målinger av anleggene.

Vurdering / Avvik

TG 2

Vannrør (stoppekran)

Hovedvannledning inn til boligen er ført til bodrom i kjeller, hvor det er montert vannmåler og hovedstoppekran. Hovedvannledning fremstår som utført i metall, trolig galvanisert stål, fra byggeår 1972, basert på visuelle observasjoner.

Innvendige vanninstallasjoner består av rør fra byggeår samt eventuelle senere utskiftede komponenter. Vanninstallasjonene fremstod med normal funksjon ved befarig, og anlegget fungerte som tiltenkt basert på visuelle observasjoner.

Stoppekran og vannmåler var tilgjengelig og plassert i bodrom i kjeller.

Årsak / Konsekvens:

Vanninstallasjonene har høy alder. Eldre vannrør har generelt økt risiko for innvendig korrosjon, slitasje og lekkasjeutvikling over tid, selv om det ikke ble registrert synlige tegn til lekkasje eller funksjonssvikt ved befarig.

Anbefalt tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak da vanninstallasjonene fungerte som tiltenkt ved befarig. Som følge av alder må det imidlertid påregnes økt risiko for svikt over tid, og jevnlig kontroll anbefales.

TG 2

Avløpsrør (sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Avløpsinstallasjonene består av avløpsrør i plast fra byggeår, basert på visuelle observasjoner. Det er etablert stakepunkt i kjeller, og stakepunktet var tilgjengelig ved befarig.

Det ble ikke registrert synlige lekkasjer, skader eller unormale forhold ved befarig. Avløpsinstallasjonene fremstod med normal funksjon og fungerte som tiltenkt basert på visuelle observasjoner.

Vurderingen er begrenset til synlige installasjoner. Skjulte rørføringer er ikke kontrollert.

Årsak / Konsekvens:

Som følge av alder er det økt risiko for lekkasjer eller skader over tid, selv om det ikke ble registrert tegn til dette ved befarig.

TG 2

Anbefalt tiltak:

Det er ikke registrert forhold som tilsier behov for umiddelbare tiltak. Som følge av alder må det imidlertid påregnes økt risiko for skader over tid, og installasjonene bør følges opp med jevnlig observasjon.

Varmtvannsbereder

Det er montert varmtvannsbereder i teknisk rom i kjeller, med kapasitet på ca. 200 liter og av merke Oso. Berederen er tilkoblet via stikkontakt. Eksakt installasjonsår er ikke kjent, men basert på visuelle observasjoner fremstår berederen som av nyere type.

Det ble ikke registrert synlige lekkasjer eller unormale forhold ved befaringsdag. Berederen fungerte som tiltenkt på befaringsdagen.

Årsak / Konsekvens:

Varmtvannsberederen er tilkoblet via stikkontakt. Etter dagens forskriftsnivå er det normalt krav om fast elektrisk tilkobling for denne type installasjon. Installasjonstidspunkt er ikke kjent, og utførelsen kan være i henhold til tidligere regelverk.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales at elektrisk tilkobling til varmtvannsberederen kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig personell. Ved behov bør tilkoblingen endres til fast tilkobling i henhold til dagens forskriftsnivå.

TG 2

Varmesentral (fyrkjel, innvendig oljetank, varmepumpe, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjel osv.)

Det er montert kombinert ved- og parafinovn i stue, tilknyttet skorstein. Ovn fremstår som eldre installasjon. Det er observert tilhørende parafintank plassert ved nedgang til kjeller.

Merke, installasjonstidspunkt og tilstand på parafindelen og tilhørende tank er ukjent. Det foreligger ingen dokumentasjon eller opplysninger om installasjon, kontroll eller eventuell sanering av parafininstallasjonen.

Ovn fremstod med normal visuell tilstand basert på observasjoner under befaringsdag. Det er ikke foretatt funksjonstesting av ildsted eller parafindel.

Årsak / Konsekvens:

Kombinert ved- og parafinovn med tilhørende tank har ukjent tilstand, alder og dokumentasjon.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales å vurdere fjerning av parafininstallasjonen og tilhørende tank, samt utskifting til nytt ildsted som oppfyller dagens krav til sikkerhet og funksjon. Eventuelle arbeider bør utføres av kvalifisert fagperson.

TG 1

Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)

Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i yttervegger og i enkelte vinduer, i henhold til byggeskikk for oppføringstidspunktet i 1972. Det er i ettertid montert mekanisk avtrekk fra kjøkken i form av kjøkkenvifte.

Ventilasjonen fremstod med normal funksjon basert på visuelle observasjoner under befaringsdag.

TG 2

Andre VVS-tekniske anlegg (eksempelvis luft-til-luft varmepumpe)

Det er montert luft-luft varmepumpe av merke Toshiba, modell Daiseikai. Utvendig aggregat er montert på vegg utvendig og tilkoblet boligens elektriske anlegg. Eksakt installasjonsår er ikke kjent.

Varmepumpen var i drift på befaringsdagen og fremstod med normal funksjon ved at den avga varme til boligen.

Det er observert at varmepumpen er tilkoblet via stikkontakt utvendig. Etter dagens forskriftsnivå skal fastmontert teknisk utstyr normalt ha fast elektrisk tilkobling. Utførelse må imidlertid vurderes opp mot regelverk gjeldende på installasjonstidspunktet, som ikke er kjent

Årsak / Konsekvens:

Varmepumpen er tilkoblet via stikkontakt. Fastmontert teknisk utstyr skal normalt ha fast tilkobling til det elektriske anlegget etter dagens forskriftsnivå.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales å få vurdert tilkoblingen av kvalifisert elektrofaglig personell.

Bilder

Nesvegen 1149

2353 Stavsjør

Gnr.: 586 Bnr.: 82

Byggningsansvarlig:

Reidar Ellingsen

Opprettet: 21.02.2026

Utskrift: 27.02.2026

Søylen BSK AS

Foretaksnr.: 828238612

Adresse: Kjellerågate 2D
2000 Lillestrøm

E-post: reili68@hotmail.com

Telefon: 94039897



Frittstående byggverk Garasje

NS 3600 - Pkt. 21

Beskrivelse

Garasjen er oppført i 1997 og er fundamentert på helstøpt betongplate på grunn. Veggkonstruksjonen er plassert på et skift med upussede lecablokker over fundamentet.

Yttervegger er oppført i bindingsverkskonstruksjon og utvendig kledd med trekledning. Det er hovedsakelig benyttet stående tømmermannskledning, med liggende panel i øvre del av gavlfelt. Kledningen er overflatebehandlet.

Det er observert at trekledning enkelte steder er ført langt ned mot terreng, med begrenset avstand mellom trekledning og terrengnivå. Dette kan medføre økt fuktbelastning på trekonstruksjonen over tid, avhengig av lokale fukt- og dreneringsforhold.

Takkonstruksjonen er utført som saltak med prefabrikkerte takstoler i trekonstruksjon. Undertaket består av sutakplater, og taket er tekket med takstein. Takrenner og nedløp er utført i stål med sort overflate.

Garasjen er utstyrt med leddport i stål med elektrisk portåpner montert av Mjøsa Port og Montasje 2019

Det er dør i bakkant av garasjen. Det er observert slitasje og overflateavskalling på nedre del av dørblad, noe som indikerer behov for vedlikehold.

Garasjen er tilkoblet elektrisk anlegg og har installert belysning. Utvendig belysning er utstyrt med automatisk styring via skumringssensor observert.

Garasjen er oppført som uisolert konstruksjon og fremstår som funksjonell til sitt formål.

Ved befaring var tak og deler av veggkonstruksjonen ikke tilgjengelig for nærmere inspeksjon grunnet snødekke. Dette gjelder spesielt vurdering av takteking, beslag, nedre del av yttervegger og overgang mot terreng. Forholdene begrenset muligheten for fullstendig visuell kontroll av disse bygningsdelene. Nærmere inspeksjon garasjen anbefales når forholdene er snøfrie.

Det er innlagt elektrisk anlegg med lys og strøm.

Garasjen er ikke tilstandsvurdert etter NS 3600:2018, og beskrivelsen er basert på visuell observasjon uten nærmere tekniske undersøkelser.

Nesvegen 1149

2353 Stavsjø

Gnr.: 586 Bnr.: 82

Bygningsansvarlig:

Reidar Ellingsen

Opprettet: 21.02.2026

Utskrift: 27.02.2026

Søylen BSK AS

Foretaksnr.: 828238612

Adresse: Kjellergata 2D
2000 Lillestrøm

E-post: reili68@hotmail.com

Telefon: 94039897



Bilder



Elektrisk anlegg

NS 3600 - Tillegg B

Beskrivelse

Det elektriske anlegget består av installasjoner fra byggeår, samt nyere installasjoner basert på visuelle observasjoner og opplysninger gitt under befaring. Anlegget fremstår som en kombinasjon av åpent og skjult installasjonsmaterieil.

Boligens hovedinntak er ført via loft, her sitter hovedsikringen, med videre fremføring til sikringsskap.

Sikringsskapet er plassert i bod i tilknytning til kjøkken og fremstår som nyere type. Skapet er utstyrt med automatiske sikringer, overspenningsvern og moderne strømmåler. Kursfortegnelse er tilgjengelig og stemmer overens med merking og sikringsoppsett, basert på visuell kontroll. Det foreligger samsvarserklæring for installasjon av måler og tilhørende arbeider.

Det er observert nyere elektriske installasjoner i boligen, herunder skjult elektrisk anlegg og etablering av varmekabler i tre soverom. Rekviert opplyser at arbeidene er utført av autorisert installasjonsvirksomhet. Dokumentasjon for disse arbeidene ble ikke fremvist under befaring.

Det er videre observert kabelføring i kjeller som forsyner garasje.

Sjekkliste for det elektriske anlegget

Spørsmål til eier eller eiers representant

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Når ble det elektriske anlegget installert eller siste gang totalrehabilitert?	1971	
2	Er alle elektriske arbeider / elektrisk anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?		Foreligger Inge opplysninger hjemmelshaver er død.
3	Er det elektriske anlegget utført, eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 01.01.1999?	Ja	Ja i følge rekvident
4	Når ble det sist gjennomført vedlikehold på det elektriske anlegget (av en kvalifisert elektrofaglig person)?		foreligger ingen dokumentasjon
5	Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet, det lokale el-tilsyn (DLE) eller eventuelle andre tilsvarende kontrollinstanser?	Nei	
6	Forekommer det ofte at sikringene løses ut?	Nei	
7	Har det vært brann, brannutløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg? (Sjekk samtidig tilstanden på støpsel og stikkontakt for varmtvannsbereder.)	Nei	
8	Finnes det kursfortegnelse, og er det i samsvar med antall sikringer?	Ja	



Observerte mangler

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
9	Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Er det synlig defekter på kabler, eller er disse ikke tilstrekkelig festet?	Nei	
10	Foreligger det dokumentasjon for varmekabler og innfelt belysning?	Nei	
11	Ved uisolerte ledninger/koblinger som man kan komme i berøring med. Er kabelinnføringer og hull utette?	Nei	

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
12	Foreta en vurdering basert på den visuelle kontrollen som er utført, anleggets alder, anleggets allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll? Dersom ja, noter det i rapporten.	Ja	

Vurdering / Avvik

Helhetsvurdering av det elektriske anlegget

Det elektriske anlegget består av installasjoner fra byggeår, samt nyere installasjoner basert på visuelle observasjoner og opplysninger gitt under befaring. Anlegget fremstår som en kombinasjon av åpent og skjult installasjonsmaterieil.

Hovedinntaket til boligen er ført via loft her er hovedsikringen, med videre fordeling til sikringsskap plassert i bod i tilknytning til kjøkken. Sikringsskapet fremstår som av nyere type og er utstyrt med automatiske sikringer, overspenningsvern og moderne strømmåler. Kursfortegnelse er tilgjengelig og stemmer overens med merking og sikringsoppsett, basert på visuell kontroll. Det foreligger samsvarserklæring for installasjon av måler og tilhørende arbeider.

Det er observert nyere elektriske installasjoner, herunder skjult anlegg og etablering av varmekabler i tre soverom. Rekvirent opplyser at arbeidene er utført av autorisert installasjonsvirksomhet. Det ble imidlertid ikke fremvist samsvarserklæring eller annen dokumentasjon for disse arbeidene under befaring. I henhold til Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg (FEL) § 12 skal det foreligge dokumentasjon for utførte installasjoner.

Det er videre observert kabelføring i kjeller som forsyner garasje, hvor kabelen ikke fremstår tilstrekkelig festet i hele sin lengde, basert på visuell observasjon. Kabelføring skal være forsvarlig festet og ført i henhold til gjeldende installasjonspraksis, jf. NEK 400-5-52.

På bakgrunn av manglende dokumentasjon for deler av det elektriske anlegget, samt observerte forhold ved kabelføring, anbefales det at det gjennomføres en el kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig personell. Det anbefales videre at dokumentasjon for nyere elektriske arbeider fremskaffes. Det må monteres røykvarslere i henhold til gjeldende krav.

Vurderingen er begrenset til visuelle observasjoner uten funksjonstesting eller målinger av anlegget, jf. tilstandsanalysens mandat og begrensninger.

Nesvegen 1149

2353 Stavsjør

Gnr.: 586 Bnr.: 82

Bygningsansvarlig:

Reidar Ellingsen

Opprettet: 21.02.2026

Utskrift: 27.02.2026

Søylen BSK AS

Foretaksnr.: 828238612

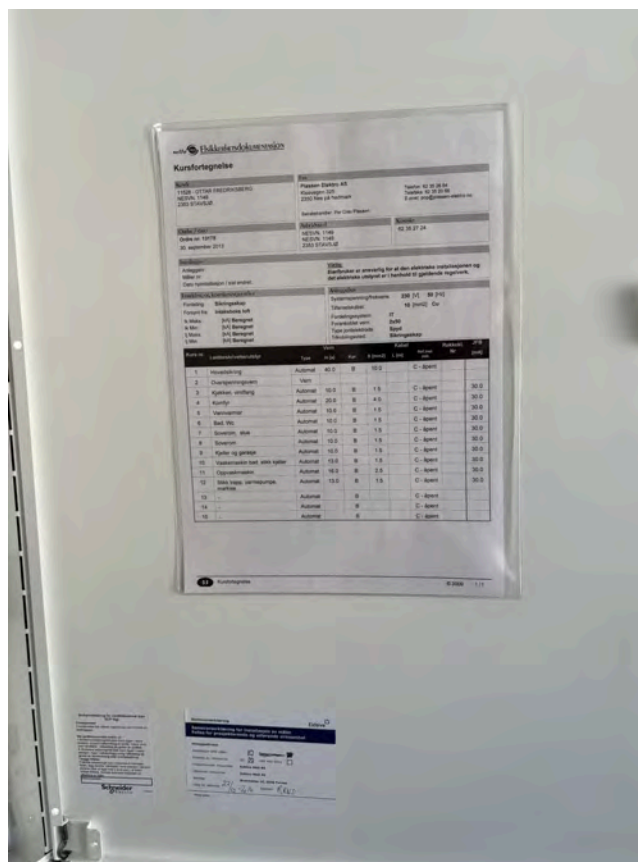
Adresse: Kjellergrata 2D
2000 Lillestrøm

E-post: reili68@hotmail.com

Telefon: 94039897



Bilder





Branntekniske forhold

NS 3600 - Tillegg C

Beskrivelse

Boligen er oppført i 1972. Branntekniske løsninger, herunder rømningsveier og branncelleinndeling, er vurdert ut fra byggeskikk og forskriftsnivå på oppføringstidspunktet.

Sjekkliste for det branntekniske anlegget

Boligen generelt

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Er det røykvarsler (brann-detektor) i boligen iht. forskriftskrav?	Ja	Boligen har røykvarslere i hver etasje i henhold til Forskrift
2	Er det brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?	Ja	Et pulverapparat
3	Er rømningsveier fra rom for varig opphold i plan under terreng/kjeller iht. forskriftskrav?	Nei	
4	Er rømningsveier fra rom for varig opphold fra og med 2. etasje iht. forskriftskrav? Gjelder boenhet over flere plan.	Ikke relevant	

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
5	Er det branncellebegrensende skille mot annen bruksenhet eller rømningsvei? Gjelder flermannsbolig.	Ikke relevant	

Bolig med utgang fra og med 2. etasje

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
6	Er det røykvarslere (brann-detektor) i rømningsvei?	Ikke relevant	
7	Er det utgang til to uavhengige trapperom eller rømningsvei iht. forskriftskrav? Bolig som ligger i 2. etasje kan ha tilrettelagt vindus-rømning iht. forskrift.	Nei	
8	Finnes dokumentasjon på brannsikkerhet for bygningen ?	Ikke relevant	

Vurdering / Avvik

Helhetsvurdering av det branntekniske anlegget

Boligen er oppført i 1972. På oppføringstidspunktet gjaldt Byggeforskrift av 1969, hvor kravene til rømningsveier og brannsikkerhet var mindre detaljerte enn i dagens forskrift.

Boligen har rømning til terreng via hovedytterdør, samt via terrassedør fra stue og terrassedør fra kjøkken/matbod. Disse løsningene gir alternative rømningsmuligheter fra hovedplan, og vurderes å være i samsvar med normalt sikkerhetsnivå og byggeskikk på oppføringstidspunktet.

Det er registrert et rom i kjeller som er innredet og benyttet som oppholdsrom. Rommet har ikke egen godkjent rømningsvei til terreng/utgang og tilfredsstillende dermed ikke krav til rømningssikkerhet for rom til varig opphold, verken etter byggeforskrift gjeldende på oppføringstidspunktet eller etter dagens krav i Byggt teknisk forskrift (TEK17)

Manglende rømningsvei medfører økt risiko for personskade ved brann, da sikker evakuering ikke er ivarettatt på en tilfredsstillende måte.

Bilder



Lovlighet

Lovlighetsmangler, brannceller og forhold som kan medføre fare for helse miljø og sikkerhet (HMS). Ref. § 2-21.
Lovlighetsmangler, brannceller og forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet. JF. Forskrift til avhendingslova:
"Hvis den bygningssakkyndige avdekker at boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlige bruksendringer, skal det opplyses om dette. 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. Det samme gjelder hvis den bygningssakkyndige ser at boligen mangler rømningsvei eller oppdager andre forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet." Husk lydforhold mellom boenheter.

Hus

Det foreligger ikke tegningsgrunnlag eller ferdigattest for boligen. Dette er ikke uvanlig for boliger fra denne perioden, men innebærer at opprinnelig utførelse og godkjenning ikke kan verifiseres.



Garasje

Det foreligger ikke fremlagt tegninger, byggesaksdokumenter eller ferdigattest for garasjen. Det er foretatt kontroll mot kommunale arkiver per 26.02.2026, uten at det er funnet dokumentasjon på byggesaksbehandling eller godkjenning av tiltaket.

Manglende dokumentasjon innebærer at garasjens byggesaksstatus og godkjenning ikke kan verifiseres. Forholdet bør undersøkes nærmere hos kommunen dersom godkjenningsstatus ønskes avklart.

Signatur

Signatur

Lillestrøm - 27.02.2026

Sted - Dato

Reidar Ellingsen

BYGNINGSSAKKYNDIG REIDAR ELLINGSEN