

Tilstandsrapport



Enebolig med sokkelleilighet



Tomannsbolig



Nordveien 57 A og B, 59 A og B, 1930
AURSKOG



AURSKOG-HØLAND kommune



gnr. 187, bnr. 33

Sum areal alle bygg: BRA: 457 m² BRA-i: 402 m²



Befaringsdato: 27.02.2026

Rapportdato: 02.03.2026

Oppdragsnr.: 10816-26037

Referansenummer: KF1470

Autorisert foretak: Larsen Havnen AS

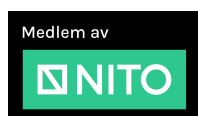
Sertifisert Takstingeniør: Petter Larsen Havnen



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

Larsen Havnen AS

Takstingeniør



Rapportansvarlig

Petter Larsen Havnen

larsen@takstpartner.no

922 11 434

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Eiendommen består av enebolig med sokkelleilighet, tomannsbolig og garasje.

Enebolig med sokkelleilighet ble oppført i ca. 1938 og ble tilbygd og ombygd i ca. 1980. Eneboligen ble tilbygd med leilighet i 1. etasje i 2007.
Det ble utstedt ferdigattest på tilbygget den 04.08.2015 iht. matrikkelrapporten.
Boligens standard er beskrevet i rapporten.

Tomannsboligen ble oppført i ca. 1938 (da som uthus). Tomannsboligen er ombygd i senere tid, men årstallet for dette er ukjent. Det foreligger ikke tegninger av tomannsboligen. Det ble utstedt ferdigattest på tomannsboligen den 30.06.2015 iht. matrikkelrapporten.
Boligens standard er beskrevet i rapporten.

Garasjen ble oppført i 1987.
Garasjens utførelse er enkelt beskrevet i rapporten.

Enebolig med sokkelleilighet - Byggeår: 1938

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Hoveddelen har takkonstruksjonen av sperrekonstruksjon/fremskyvet saltak av tre. Undertak av trebord. Det er loft over tilbygd del med adkomst via dør fra soverommet. Det er loft over opprinnelig del med adkomst via enkel loftsluke.

Tilbygd leilighet i 1. etasje har takkonstruksjon med sperrekonstruksjon/takstoler. (pulttak med fremskyvet saltak). Kryploft uten tilgang.

Taktekkingen på hoveddelen er av stål/aluminiumsplater og er fra 2007.
Taktekkingen på tilbygd leilighet i 1. etasje er av asfaltapp og er fra 2017 iht. eier.

Takrenner, nedløp og beslag av metall og av plast.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra respektive byggeår. Fasade/kledning har dels liggende og dels stående trebordkledning.

Malte trevinduer med 2-lags glass med produksjonsår 1977/1978 hovedsaklig.
Vaskerommet har trevindu med koblet glass av eldre dato.
Tilbygd leilighet har malte trevinduer med 2-lags glass prod. 2007.

Hoveddel:
Entredører i edeltre utførelse med sideglassfelt og glassfelt.
Verandadør i malt trekonstruksjon med glassfelt med 2-lags glass prod. 1980.
Balkongdør er skyvedør i malt trekonstruksjon med glassfelt med 2-lags glass prod. 1978.

Tilbygd leilighet i 1. etasje:
Entredør i formpresset hvitmalt utførelse med glassfelt.
Terrassedør i hvitmalt utførelse med glassfelt med 2-lags glass prod. 2006.

Veranda i trekonstruksjon på punktfundamentering.

Spaltegulv av tre og rekkverk i trekonstruksjon. Rekkverkshøyde er ca. 86cm.
Pulttak i trekonstruksjon tekket med taksteinsformede metall takplater.

Balkong i frittstående trekonstruksjon.
Spaltegulv av tre og rekkverk i trekonstruksjon.

Tilbygd leilighet i 1. etasje har terrasse i trekonstruksjon på punktfundamentering.
Spaltegulv av tre og rekkverk i trekonstruksjon.
Del av terrasse er takoverbygd med pulttak i trekonstruksjon som er tekket med profilerte takplater av metall.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv: Fliser, parkett, laminat, gulvbelegg og betong.
Vegger: Trepanel, fliser, malte flater/plater, malt strie, trepanel og murpuss.
Himling: Trepanel og himlingsplater.

Hoveddel: Etasjeskillere er av trebjelkelag.

Tilbygd leilighet i 1. etasje: Gulv er av betongdekke mot grunn.

Hoveddelen har mursteinspipe og elementpipe.
Tilkoblet vedovn i stue 1 og murt peis i stue 2.

Tilbygd leilighet har elementpipe tilkoblet peisovn.

Hoveddel: Boligen har 90 graders lakkerte tretrapper.

Innerdører: Slette finerte/malte dører og 3-speils formpressede dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerommet i U. etasjen har enkel standard fra byggeåret med bruksslitasje.
Vaskerommet i U. etasjen består av: Vaskekummer av plast.

Bad/wc i U. etasje har eldre og enkel standard med bruksslitasje.
Bad/wc i U. etasje består av: Gulvmont. wc. Badekar med dusj.
Baderomsinnredning med servantskap.

Bad i 2. etasje har eldre og enkel standard med bruksslitasje.
Bad i 2. etasje består av: Dusjkabinett. Baderomsinnredning med servantskap, overskap, speil og lys. Opplegg for vaskemaskin.

Bad/wc/vaskerom i tilbygd leilighet i 1. etasje:
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Baderommet har standard fra byggeåret 2007.
Bad/wc/vaskerom i tilbygd leilighet i 1. etasje består av: Gulvmont. wc. Dusjkabinett. Baderomsinnredning med servantskap, overskap, speil og lysarmatur. Opplegg for vaskemaskin. Varmtvannstank.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning i 1. etasje består av: Benkeskap og overskap med folierte skrog og slette malte fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum av metall.
Ventilator. Oppvaskmaskin.

Beskrivelse av eiendommen

Kjøkkeninnredningen i U. etasje består av: Hybelkjøkken og benkeskap.
Ventilatorhette.

Kjøkkeninnredning i 1. etasje i tilbygd leilighet består av: Benkeskap og overskap med folierte skrog og slette fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum av metall.
Ventilator med avtrekk.
Integrert platetopp, stekeovn, kjøleskap og oppvaskmaskin.

SPECIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrommet i 2. etasje består av: Gulvmont. wc.
Oppvarming: Elektrisk panelovn.
Ventilasjon: Naturlig ventilasjon med veggventil.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Hoveddel: Innvendige vannledninger av kobber. Fra 1980 og av eldre ukjent alder.

Tilbygd leilighet i 1. etasje: Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Fra 2007. Det er besikttet i rørskap.

Hoveddel: Det er avløpsrør av plast som er synlig. Ukjent alder.
Det kan være avløpsrør av støpejern nedstøpt i gulvet. Det er støpejernssluk på bad i U. etasje.

Tilbygd leilighet i 1. etasje: Det er avløpsrør av plast. Fra 2007.

Hoveddel: Naturlig ventilasjon med veggventiler.

Tilbygd leilighet i 1. etasje: Naturlig ventilasjon med vindusspalter.

Hoveddel: Det er 2 stk. varmtvannstanker på ca. 200 liter (plassert på vaskerommet og i nisje i U. etasjen). Fra hhv. 2012 og 2019.

Tilbygd leilighet i 1. etasje: Varmtvannstanken er på ca. 200 liter, har produksjonsår 2007 og er plassert på baderommet.

Hoveddel:

Elektrisk anlegg.

Det er 2 nyere sikringsskap med automatsikringer i boligen med separate strømmålere.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utført arbeid (samsvarserklæring).

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på kontroll av det elektriske anlegget.

Tilbygd leilighet i 1. etasje:

Elektrisk anlegg fra byggeåret 2007.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Hoveddel har dreneringen fra 1980 iht. eier.
Tilbygd leilighet i 1. etasje har drenering fra 2007.
Det er ukjent utførelse på dreneringen.

Hoveddelen har grunnmur av betong og murte lettklinkerblokker.

Tilbygd leilighet i 1. etasje har betongdekke/-plate på mark (grunnmuren er her skjult av grunnmursplast og ikke mulig å besiktige).

Tomten er skrånende ned mot syd hovedsaklig.

Utvendige avløpsrør er av ukjent type og utvendige vannledninger er av plast (PEL). Alder er ukjent, men de vurderes til å være over 25 år. Det er offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Det har tidligere vært oljefyring i boligen.

Det kan være nedgravd oljetank på eiendommen i dag, men eier kjenner ikke til dette.

Tomannsbolig - Byggeår: 1938

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon/saltakskonstruksjon av tre.

Undertak av trebord.

Murvegg av murte lettklinkerblokker mellom boenhetene.

Det er loftsluke i leiligheten mot vest.

Det er ingen tilgang til loftet mot øst.

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater og er fra 2007 iht. eier/tidligere salgsopplysninger. Taket er besikttet fra bakkenivå. Takrenner, nedløp og beslag av metall.
Det er snøfangere på inngangssiden.

Deler av veggene har bindingsverkskonstruksjon/reisverk fra byggeår. Fasade/kledning har dels stående og dels liggende trebordkledning.

Deler av veggene har murkonstruksjon fra byggeåret. Fasade/kledning har pussede murfasader.

Leiligheten mot vest har malte trevinduer med 2-lags glass. Det er vinduer med produksjonsår 1979/1987/2003/2015.
Leiligheten mot øst har trevinduer med koblet glass av eldre ukjent alder.

Entredører i formpresset hvitmalt utførelse med glassfelt.

Leilighet mot øst har terrassedør i hvitmalt trekonstruksjon med glassfelt med 2-lags glass prod. 2014.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv: Fliser, parkett og gulvbelegg.

Vegger: Trepanel, fliser og tapet/malte strie.

Himling: Trepanel og himlingsplater.

Gulv er av betongdekke mot grunn.

Det ble gjort stikkprøvekontroll med nivellering av gulv i stue og kjøkken i begge boenheter.

Bygningen har 2 pipeløp.

Pipen mot vest er av ukjent type, men det er synlig elementpipe på loftet mot vest. Det er ingen ildsteder i leiligheten mot vest.

Pipen mot øst er elementpipe. Leiligheten mot øst har murt peis med innsats.

Piper og ildsted ble ikke funksjonstestet.

For vurdering av tilstand på pipe og ildsted bør dette undersøkes av lokal brann-/feiermester.

Beskrivelse av eiendommen

Innerdører: Slette hvite dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/wc/vaskerom leilighet vest:

Baderommet er oppusset i senere år, men årstallet er ukjent.

Bad/wc/vaskerom leilighet vest består av: Gulvmont. wc.

Dusjkabinett. Servantskap. Opplegg for vaskemaskin.

Varmtvannstank.

Det er elektrisk styrt vifte.

Bad/wc/vaskerom leilighet øst:

Baderommet har eldre og enkel standard med bruksslitasje.

Bad/wc/vaskerom leilighet øst består av: Gulvmont. wc.

Dusjkabinett. Servantskap, overskap, speil og lysarmatur. Opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

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

Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum av metall.

Ventilator med avtrekk.

Integrert oppvaskmaskin.

Komfyr og kjøleskap.

Komfyrvakt.

Lekkasjevarsler og automatisk vannstoppesystem i kjøkkenbenken.

Kjøkkeninnredning leilighet øst består av: Benkeskap og overskap med folierte skrog og 1-speils hvite fronter.

Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum av metall.

Ventilator med avtrekk.

Integrert platetopp og stekeovn.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber. Alder er ukjent, men de er av eldre dato og over 25 år.

Stoppekranen er plassert i nabobygningen.

Det er avløpsrør av plast. Ukjent alder, men de vurderes til å være over 25 år.

Boligen har naturlig ventilasjon med vindusspalter.

Det er avtrekk med ventilator på begge kjøkken.

Det er avtrekk med elektrisk vifte på begge baderom.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter, har produksjonsår 2005 og er plassert i innkassing på baderommet i leiligheten mot vest.

Elektrisk anlegg.

Det er nyere sikringsskap med automatsikringer i begge leilighetene med separate strømmålere.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utført arbeid (samsvarserklæring).

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på kontroll av det elektriske anlegget.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Utførelse og tilstand på drenering er ikke kjent (bygningen har ikke kjeller).

Bygningen har grunnmur av betong og pilerer.

Grunnmuren ble kun stedvis begrenset besiktiget pga. snø på terrenget.

Tomten rundt tomannsboligen er hovedsaklig flat.

Utvendige avløpsrør er av plast og utvendige vannledninger er av plast (PEL).

Boligen er tilnyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Teknisk verdi bygninger 6 850 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig med sokkelleilighet

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det er avvik på type rom og/eller rominndeling i alle 3 etasjer i forhold til tegningen.

Tomannsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

Garasje

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Garasjen er bygget større i forhold til tegningen.

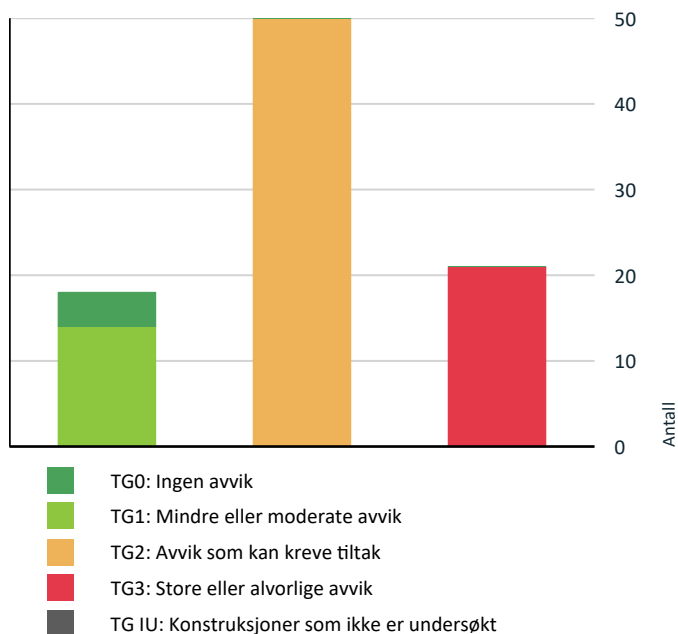
Bruttoareal (utvendige mål) er ca. 53m² mot 50m² beskrevet på tegningen.

Garasjen er ikke brannsikret iht. krav og det foreligger dermed mangel.

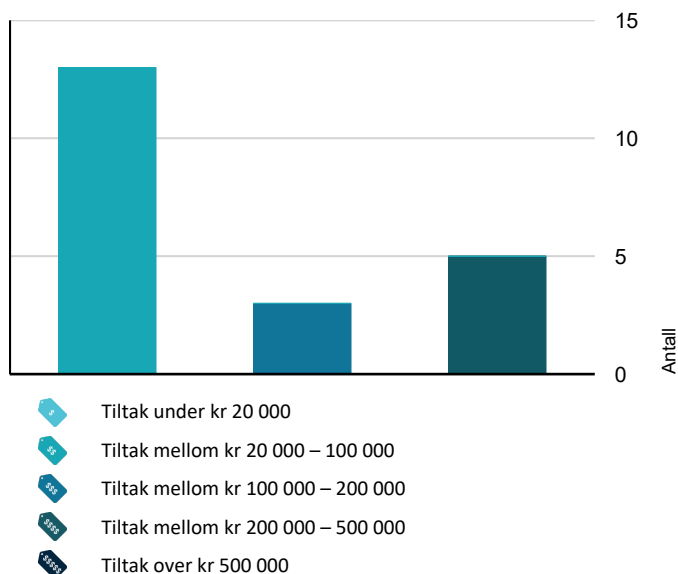
(Garasjer med bruttoareal over 50m² har krav til brannsikring/skal bygges som branncelle når bygningen er plassert mindre enn 8 meter fra nabobygg.)

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig med sokkelleilighet

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Terrasse og bod - tilbygd leilighet i 1. etasje [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkong hoveddel [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper - 2 [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terengforhold [Gå til side](#)
- ! Våtrom > U. etasje > Bad/wc > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > U. etasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje (tilbygd leilighet) > Bad/wc/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje (tilbygd leilighet) > Bad/wc/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft - 2 [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

!	Utvendig > Vinduer	Gå til side
!	Utvendig > Dører	Gå til side
!	Utvendig > Veranda hoveddel	Gå til side
!	Innvendig > Overflater	Gå til side
!	Innvendig > Gulv mot grunn/gulv i 1. etasje i tilbygd leilighet	Gå til side
!	Innvendig > Etasjeskille/gulv i 1. og 2. etasje	Gå til side
!	Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
!	Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
!	Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Vannledninger - 2	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank - 2	Gå til side
!	Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
!	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
!	Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
!	Tomteforhold > Oljetank	Gå til side
!	Kjøkken > U. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
!	Våtrom > U. etasje > Bad/wc > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
!	Våtrom > U. etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
!	Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
!	Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
!	Spesialrom > 2. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side

!	Våtrom > 1. etasje (tilbygd leilighet) > Bad/wc/vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > 1. etasje (tilbygd leilighet) > Bad/wc/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
!	Kjøkken > 1. etasje (tilbygd leilighet) > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
- ! Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- ! Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt tekniske forskrift.
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- ! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- ! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Tomannsbolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

!	Innvendig > Andre innvendige forhold	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
!	Våtrom > 1. etasje leilighet vest > Bad/wc/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Våtrom > 1. etasje leilighet øst > Bad/wc/vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > 1. etasje leilighet øst > Bad/wc/vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > 1. etasje leilighet øst > Bad/wc/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

!	Utvendig > Taktekking	Gå til side
---	-----------------------	-----------------------------

Sammendrag av boligens tilstand

!	Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
!	Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
!	Utvendig > Veggkonstruksjon - 2	Gå til side
!	Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
!	Utvendig > Vinduer	Gå til side
!	Utvendig > Dører	Gå til side
!	Innvendig > Overflater	Gå til side
!	Innvendig > Gulv mot grunn/gulv i 1. etasje	Gå til side
!	Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
!	Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
!	Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
!	Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
!	Våtrom > 1. etasje leilighet vest > Bad/wc/vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > 1. etasje leilighet vest > Bad/wc/vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > 1. etasje leilighet vest > Bad/wc/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
!	Våtrom > 1. etasje leilighet vest > Bad/wc/vaskerom > Ventilasjon	Gå til side
!	Våtrom > 1. etasje leilighet øst > Bad/wc/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
!	Våtrom > 1. etasje leilighet øst > Bad/wc/vaskerom > Ventilasjon	Gå til side
!	Kjøkken > 1. etasje leilighet øst > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side



Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.



Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG MED SOKKELLEILIGHET



Byggeår
1938

Kommentar
Cirka byggeår iht. eier.

Anvendelse
Boligen er bebodd

Standard
Boligens standard er beskrevet i rapporten.

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

Tilbygg / modernisering

2007	Tilbygg	Tilbygd med leilighet i 1. etasje (inntil U. etasje i opprinnelig del).
1980	Tilbygg	Opprinnelig bolig ble tilbygd i 3. etasjer.

UTVENDIG

! TG 3 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen på hoveddelen er av stål/aluminiumsplater og er fra 2007. Taket er besiktiget fra bakkenivå og var snødekket ved befaringen.

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader eller avvik på selve taktekkingen.
- Det er avvik:

Det er pågående lekkasjer stedvis fra taktekkingen (synlig på loftet).

Taktekking med takplater har mangel/er lagt feil. Takplatene er lagt direkte på undertak uten opplekting, uten luftespalte og innfestingen har da perforert undertaksbelegget. Taket må tekkes om for å hindre lekkasjer og fuktskader.

Taktekkingen har også unøyaktigheter i skjøter, ved mønepanner, beslag osv. og fremstår som ufagmessig utført.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Taktekkingen må skiftes eller utbedres.

Det må iverksettes strakstiltak for å stoppe lekkasjene fra taket.

Taket bør tekkes om med korrekt oppbygning, inkludert opplekting og luftespalte, samt riktig innfesting for å unngå perforering av undertaksbelegget.

Unøyaktigheter i skjøter, mønepanner og beslag må utbedres for å sikre tett og fagmessig utførelse.

Konsekvensen av dagens utførelse er økt risiko for vanninntrengning og ytterligere fuktskader i underliggende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



! TG 1 Takteking - 2

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Tilstandsrapport

Taktekkingen på tilbygd leilighet i 1. etasje er av asfaltapp og er fra 2017 iht. eier. Taket er besiktiget fra bakkenivå og var snødekket ved befaringen.

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå og var snødekket er vurderingen begrenset av dette. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

TG 3 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag av metall og av plast.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Det er avvik:

Det mangler snøfangere på taket over inngangspartiet til tilbygd leilighet i 1. etasje.

Det mangler snøfangere på hovedtaket mot syd.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Snøfangere må monteres for å redusere risikoen for snøras, som kan medføre fare for personskade eller skade på eiendom. Manglende snøfangere innebærer økt risiko for at snø og is kan rase ned fra taket og forårsake skader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra respektive byggeår. Fasade/kledning har dels liggende og dels stående treborkledning.

Vurdering av avvik:

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

Kledningen har generelt stor slitasje og vedlikeholdsbehov.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Kledningen bør utbedres eller skiftes ut der det er påvist råteskader og stor slitasje.

Det bør etableres tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen mot grunnmur for å redusere risiko for ytterligere råteskader og fuktskader i konstruksjonen.

Manglende tiltak kan føre til økt skadeomfang og redusert levetid for veggkonstruksjonen.



TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Hoveddelen har takkonstruksjonen av sperrekonstruksjon/fremskyvet saltak av tre.

Undertak av trebord.

Det er loft over tilbygd del med adkomst via dør fra soverommet.

Det er loft over opprinnelig del med adkomst via enkel loftsluke.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen.

Tilstandsrapport

- Det er avvik:

Det fuktmerker og forhøyede fuktverdier i undertaket stedvis, på grunn av pågående lekkasje fra taktekingen.

Det er benyttet uisolerte drenerør til lufting over taket.

Loftsluken og døren til loftet er av enkel uisolert standard som vil ha varmetap.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Påviste skader må utbedres.

Det må gjøres nærmere undersøkelser for å avdekke omfanget av skadene.

Skadede deler av takkonstruksjonen bør utbedres eller skiftes ut for å hindre videre forringelse og redusere risiko for fuktskader og svekket bæreevne.

Lekkasjer fra taktekingen må utbedres for å forhindre ytterligere fuktinntrengning og skade på konstruksjonen.

Uisolerte drenerør brukt til lufting bør byttes ut med godkjente materialer for å sikre korrekt funksjon og unngå kondensproblemer.

Loftsluken og døren til loftet bør isoleres eller byttes til isolerte varianter for å redusere varmetap og forbedre energieffektiviteten i boligen.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



! TG 2

Takkonstruksjon/Loft - 2

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Tilbygd leilighet i 1. etasje har takkonstruksjon med sperrekonstruksjon/takstoler. (pulttak med fremskyvet saltak). Kryploft uten tilgang.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ingen tilgang til loftet. Det bør lages inspeksjonsmulighet og loftet bør besiktiges.

Det er synlige skjevheter i innvendig himling/innertak - årsak er ukjent, men vurderes som byggefeil.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres inspeksjonsmulighet til loftet og gjennomføres en grundig befarings for å avdekke eventuelle skjulte feil eller skader.

Skjevheter i innvendig himling/innertak bør undersøkes nærmere for å avklare årsak og omfang, da dette kan indikere konstruksjonsfeil som på sikt kan medføre ytterligere skader eller deformasjoner.

! TG 2

Vinduer

Malte trevinduer med 2-lags glass med produksjonsår 1977/1978 hovedsaklig.

Vaskerommet har trevindu med koblet glass av eldre dato.

Tilbygd leilighet har malte trevinduer med 2-lags glass prod. 2007.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.



Tilstandsrapport

• Det er avvik:

Vinduene i hoveddelen har en del slitasje og vedlikeholdsbehov. Enkelte vindusglass er punkterte. Det er løse vannbrett på enkelte vinduer i U. etasje som kan føre til inndriv i vann i veggkonstruksjonen.

Tilbygd leilighet: Vinduet til soverommet subber i karmen ved åpning og bør justeres. Det er hakk i karmen på enkelte vinduer pga. vrider som skraper i karmen ved åpning av vindu.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Tiltak:
- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

Det bør utføres lokale utbedringer av slitte karmen og sprekker i trevirket for å forhindre ytterligere forringelse og redusert levetid på vinduene.

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

Løse vannbrett må festes for å unngå vanninntrenging i veggkonstruksjonen, noe som kan føre til skader.

Vinduet på soverommet i tilbygget leilighet bør justeres for å sikre funksjonalitet, og hakk i karmene bør utbedres for å forhindre ytterligere slitasje.



TG 2 Dører

Hoveddel:

Entredører i edeltre utførelse med sideglassfelt og glassfelt. Verandadør i malt trekonstruksjon med glassfelt med 2-lags glass prod. 1980. Balkongdør er skyvedør i malt trekonstruksjon med glassfelt med 2-lags glass prod. 1978.

Tilbygd leilighet i 1. etasje:

Entredør i formpresset hvitmalt utførelse med glassfelt. Terrassedør i hvitmalt utførelse med glassfelt med 2-lags glass prod. 2006.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Hoveddel: Dørene har en del slitasje og dørene mangler terskelbeslag/tetting i bunn. Verandadør og balkongdør har stor utvendig slitasje.

Tilbygd leilighet: Entredør har svelleskade/fuktskade i bunn av dørbladet.

Terrassedøren «henger» subber i terskel og har glipe slik at kald trekk vil oppstå.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Dørbladet til entredøren bør skiftes ut for å hindre videre svelleskader og redusere risiko for varmetap og fuktskader.

Terrassedøren må justeres for å unngå at den subber i terskelen og for å forhindre kald trekk, noe som kan føre til økt varmetap og redusert bokomfort.

Det må utføres vedlikehold og overflatebehandling av dører, spesielt verandadør og balkongdør, for å beskytte mot ytterligere slitasje og forlenge levetiden.

Terskelbeslag eller tetting i bunn bør monteres på dører som mangler dette, for å redusere risiko for fuktinntrengning og skader på dør og omkringliggende konstruksjon.

TG 2 Veranda hoveddel

Veranda i trekonstruksjon på punktfundamentering. Spaltegulv av tre og rekkverk i trekonstruksjon. Rekkverkshøyde er ca. 86cm. Pulttak i trekonstruksjon tekket med taksteinsformede metall takplater.

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
- Konstruksjonene har skjevheter.

Takkonstruksjonen er ufagmessig og underdimensjonert. Verandakonstruksjonen har synlige skjevheter. Det er slitasje, tørkesprekker og vedlikeholdsbehov.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.
- Lokal utbedring må utføres.

Tilstandsrapport

Takkonstruksjonen bør forsterkes og utføres i henhold til gjeldende forskrifter for å sikre tilstrekkelig bæreevne og sikkerhet. Verandakonstruksjonen bør rettes opp, og skadet eller værslitt trevirke bør utbedres eller skiftes ut for å forhindre videre forringelse og redusere risikoen for konstruksjonssvikt. Manglende utbedring kan føre til økt risiko for skader, redusert levetid og potensielle sikkerhetsproblemer for brukere av verandaen.



Terrasse og bod - tilbygd leilighet i 1. etasje

Tilbygd leilighet i 1. etasje har terrasse i trekonstruksjon på punktfundamentering. Spaltegulv av tre og rekkverk i trekonstruksjon. Del av terrasse er takoverbygd med pulttak i trekonstruksjon som er tekket med profilerte takplater av metall.

Bod i enkel trekonstruksjon med pulttak tekket med asfaltapp.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
- Konstruksjonene har skjevheter.

Takkonstruksjonen på boden og terrassen er underdimensjonert og ufagmessig oppført. Skader kan oppstå ved belastning på taket som bla. snølast.

Det er skjevheter i terrassen.

Det er misfarget undertak i boden og fuktmålinger i undertak i bod ved terrassen viste høye fuktverdier med 21% vektprosent fuktighet. Dette vil utvikle seg til skader over tid.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

Takkonstruksjonen på boden og terrassen bør forsterkes og utbedres for å tåle forventet belastning, som snølast, for å unngå risiko for konstruksjonsskader eller sammenbrudd.

Skjevheter i terrassen bør rettes opp for å sikre stabilitet og brukssikkerhet.

Misfarget undertak og forhøyede fuktverdier i boden må utbedres, og årsaken til fukttinntrengningen bør identifiseres og utbedres for å forhindre videre utvikling av råte- og fuktskader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Fuktmålingen i undertak i bod ved terrassen viste høye fuktverdier med 21% vektprosent fuktighet.

Balkong hoveddel

Balkong i frittstående trekonstruksjon. Spaltegulv av tre og rekkverk i trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
- Det er råteskader i rekkverket.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Råteskadet treverk i rekkverket bør skiftes ut for å hindre videre forringelse av konstruksjonen og redusere risikoen for svekket stabilitet og sikkerhet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



! TG 3 Utvendige trapper

Tilbygd leilighet i 1. etasje har utvendig trapp i trekonstruksjon. Det er repø i trekonstruksjon fra 2026.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
- Konstruksjonene har omfattende skjevheter.

Trappen har skjevheter og skader.

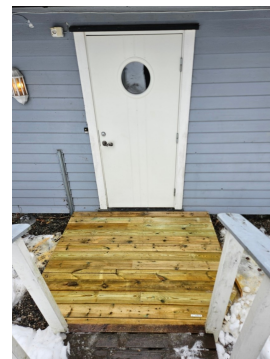
Konsekvens/tiltak

- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.
- Påviste skader må utbedres.

Trappen bør rettes opp og skader utbedres for å sikre stabilitet og forhindre videre forringelse.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan dette medføre økt risiko for personskade ved bruk, samt ytterligere skadeutvikling og redusert levetid for konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



! TG 3 Utvendige trapper - 2

Hoveddelen har utvendig trapp i trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har skjevheter.

Trappen har skjevheter og skader.

Det mangler rekkverk på en side og der hvor det er rekkverk er dette for lavt.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Trappen bør rettes opp og eventuelle skader utbedres for å sikre trygg bruk.

Rekkverk må monteres der det mangler og eksisterende rekkverk må forhøyes til forskriftsmessig høyde for å redusere risiko for fall og personskader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



INNSENDIG

! TG 2 Overflater

Gulv: Fliser, parkett, laminat, gulvbelegg og betong.

Vegger: Trepanel, fliser, malte flater/plater, malt strie, trepanel og murpuss.

Himling: Trepanel og himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det er stedvis slitasjemerker og skader.

Det er stedvis skader/bruksmerker, gliper i skjøter og gliper mot vegger på gulvet.

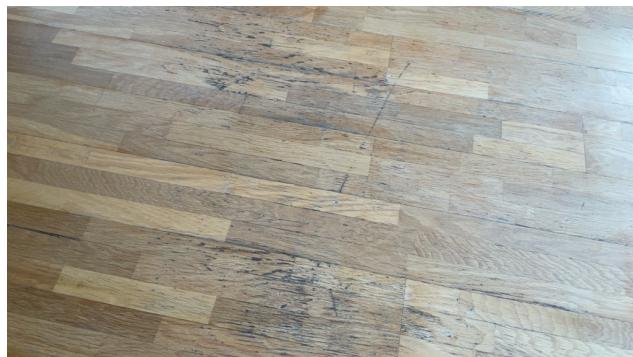
Det mangler listverk og omramminger stedvis.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Overflater må utbedres eller skiftes.

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

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



TG 2 Gulv mot grunn/gulv i 1. etasje i tilbygd leilighet

Tilbygd leilighet i 1. etasje:

Gulv er av betongdekke mot grunn.

Det ble gjort stikkprøvekontroll med nivellering av gulv i entre/gang, stue og kjøkken.

Vurdering av avvik:

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

Avviket gjelder gulvet i entre/gang.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

Oppretting bør vurderes ved eventuell fremtidig renovering.



TG 2 Etasjeskille/gulv i 1. og 2. etasje

Hoveddel:

Etasjeskillere er av trebjelkelag.

Det ble gjort stikkprøvekontroll med nivellering av gulv i 2 stuer og 2 soverom.

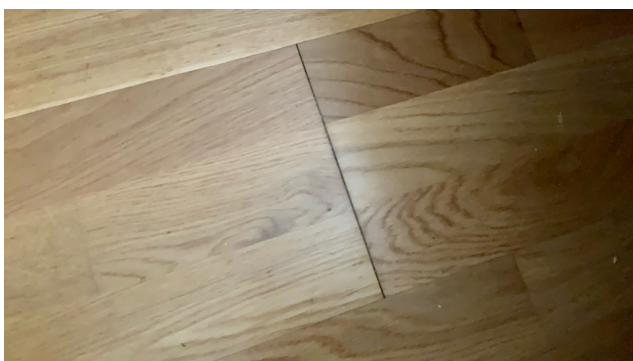
Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:



Tilstandsrapport

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

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

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

! TG 3 Pipe og ildsted

Hoveddelen har mursteinspipe og elementpipe.

Tilkoblet vedovn i stue 1 og murt peis i stue 2.

Pipe og ildsteder ble ikke funksjonstestet.

For vurdering av tilstand på pipe og ildsted bør dette undersøkes av lokal brann-/feiermester.

Vurdering av avvik:

- Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.
- Pipevanger er ikke synlige.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Større avstand til brennbart materiale må lages.
- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.
- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

Avstanden til brennbart materiale må økes, og pipevanger må gjøres tilgjengelige for inspeksjon.

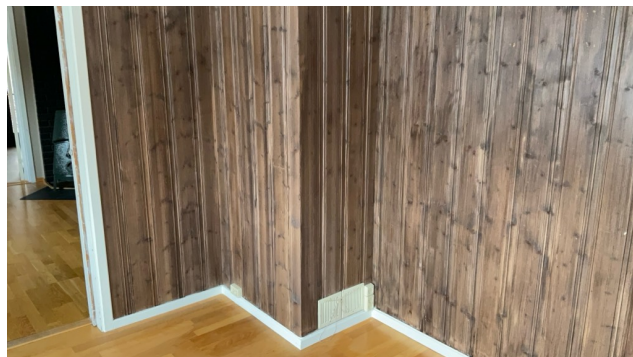
Det anbefales å få utført tilsyn av lokal brann-/feiermester for å vurdere tilstanden på pipe og ildsteder, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Manglende tiltak kan medføre økt risiko for brann og skjulte skader på pipe og ildsted.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



For nære brennbart.



Pipevanger er ikke synlige.



! TG 1 Pipe og ildsted - 2

Tilbygd leilighet har elementpipe tilkoblet peisovn.

Pipe og ildsted ble ikke funksjonstestet.

For vurdering av tilstand på pipe og ildsted bør dette undersøkes av lokal brann-/feiermester.



Tilstandsrapport

! TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Kjeller/u. etasje i opprinnelig del har gulv av betong med gulvbelegg og veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:

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

Med overflatesøk med fuktindikator Protimeter MMS ble det påvist forhøyede fuktverdier på grunnmuren og i betonggulvet i kjeller/U. etasjen.

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

På generelt grunnlag bemerkes det at innredning av rom under terreng er risikokonstruksjon med tanke på fuktskader.

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.
- Fuktskjolder er ofte et tegn på underliggende fuktproblemer, som kan føre til vekst av mugg og sopp. Dette kan skje både på synlige overflater og skjult inne i konstruksjonen.

Det bør vurderes tiltak for å bedre fuktsikringen av grunnmur og gulv, for eksempel ved utvendig drenering, innvendig fuktsikring eller isolering, for å redusere risikoen for fuktskader og muggdannelse.

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

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



! TG 2 Innvendige trapper

Hoveddel: Boligen har 90 graders lakkerte tretrapper.

Vurdering av avvik:

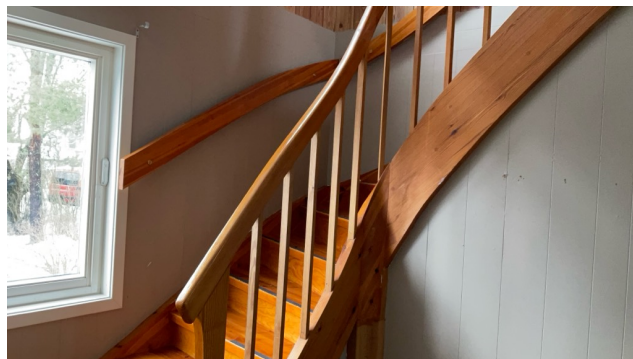
- Det er avvik:

Trappene har en del slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Trappene bør overflatebehandles for å redusere videre slitasje og sikre trygg bruk. Manglende vedlikehold kan føre til økt risiko for skader og redusert levetid på trappen.



! TG 2 Innvendige dører

Slette finerte/malte dører og 3-speils formpressede dører.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Enkelte dører må justeres.

Det bør gjennomføres utbedring eller utskifting av dører med slitasje for å sikre funksjonalitet og estetisk standard.
Dersom tiltak ikke utføres, kan det føre til redusert brukervennlighet og ytterligere forringelse av dørene.

VÅTROM

U. ETASJE > BAD/WC

! TG 3 Generell

Bad/wc i U. etasje består av: Gulvmont. wc. Badekar med dusj.
Baderomsinnredning med servantskap.

Gulv: Gulvbelegg. Gulvet er flatt og mangler fall til sluket.
Vegger: Tapet.

Oppvarming: Elektrisk gulvvarme.
Ventilasjon: Naturlig avtrekk til luftepipen.

Vurdering av avvik:

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

Baderommet har nådd forventet brukstid som våtrom.

Baderommet har bruksslitasje.

Vinduet er uhensiktsmessig plassert i våt sone ved badekaret.

Det er ingen membranløsning/tettesjikt på vegger.

Tettesjikt på gulvet er kun gulvbelegg som har slitasje.

Det er rustskader i sluket.

Gulvet er flatt og mangler fall til sluket.

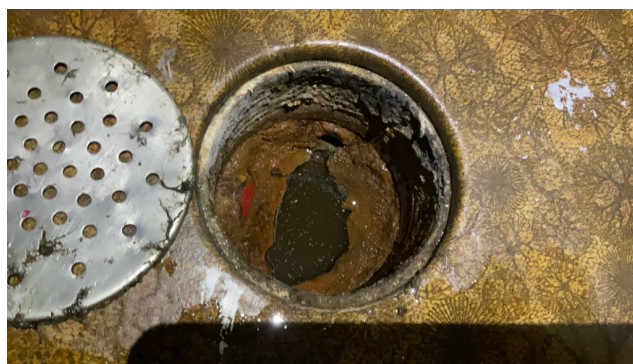
Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Baderommet bør totalrenoveres, inkludert etablering av godkjent tettesjikt/membran på gulv og vegger, samt utbedring av sluk, utbedring av fall til sluk og vurdering av vinduets plassering i våtsone.

Konsekvensen av dagens tilstand er økt risiko for fuktskader og lekkasjer til omkringliggende konstruksjoner, noe som kan medføre kostbare reparasjoner og redusert levetid for baderommet.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



U. ETASJE > BAD/WC

! TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Med overflatesøk med fuktindikator Protimeter MMS ble det påvist forhøyede fuktverdier på grunnmur/vegger og i betonggulvet på baderommet.

Grunnmur og betonggulv mot grunn på bygninger fra denne byggetiden er normalt ikke fuktsikret og kapilærsug av fukt kan forekomme.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør iverksettes tiltak for fuktsikring av kjelleretasjen, og dette må vurderes i sammenheng med forholdene under punktene om rom under terreng og drenering.

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

U. ETASJE > VASKEROM

! TG 3 Generell

Tilstandsrapport

Vaskerommet i U. etasjen består av: Vaskekummer av plast.

Gulv: Betonggulv. Gulvet har marginalt fall til sluk med totalt ca. 10mm. (lokalt ved sluket)

Vegger: Betong/mur.

Oppvarming: Ingen fastmontert varmekilde.

Ventilasjon: Naturlig ventilasjon med veggventil.

Vurdering av avvik:

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

Vaskerommet har bruksslitasje, malingsflass og generelt enkel standard.

Det er ingen membranløsning/tettesjikt på gulv eller på vegger.

Det er dårlig fall til sluket.

Det er kun naturlig ventilasjon med veggventil.

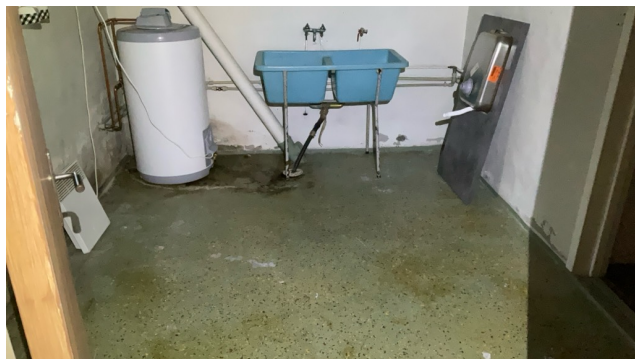
Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Vaskerommet bør totalrenoveres for å oppfylle dagens krav til våtrom, inkludert etablering av godkjent membran/tettesjikt på gulv og vegger, samt forbedring av fall til sluk og ventilasjon.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktskader, lekkasjer og muggdannelse, noe som kan føre til skader på bygningens konstruksjoner og dårligere innneklima.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



U. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Vaskerommet har vegger av betong/mur og hulltaking er ikke mulig.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Grunnmur og betonggulv mot grunn på bygninger fra denne byggetiden er normalt ikke fuktsikret og kapilærsug av fukt kan forekomme.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør iverksettes tiltak for fuktsikring av kjelleretasjen, og dette må vurderes i sammenheng med forholdene under punktene om rom under terreng og drenering.

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

2. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Baderommet i 2. etasje består av: Dusjkabinett. Baderomsinnredning med servantskap, overskap, speil og lys. Opplegg for vaskemaskin.

Gulv: Gulvbelegg.

Vegger: Våtromstapet.

Oppvarming: Elektrisk panelovn.

Ventilasjon: Naturlig avtrekk via himlingsventil.

Vurdering av avvik:

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

Baderommet har enkel og eldre standard og er ikke bygget som våtrom iht. dagens krav.

Baderommet har ikke sluk i gulvet.

Gulv og overflater har slitasje og nådd forventet brukstid.

Det er kun naturlig ventilasjon.

Utstyr og innredninger har bruksslitasje.

Rørapplegg mangler innfesting og utførelsen er ufagmessig.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Baderommet bør totalrenoveres for å oppfylle dagens krav til våtrom, inkludert etablering av sluk, nytt tettesjikt, oppgradering av overflater, ventilasjon og rørapplegg.

Konsekvensen av å ikke utbedre forholdene er økt risiko for fuktskader, lekkasjer og følgeskader på bygningskonstruksjonen, samt redusert brukssikkerhet og funksjonalitet.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

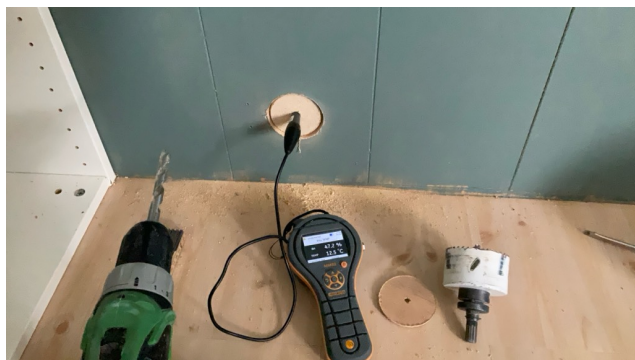
Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

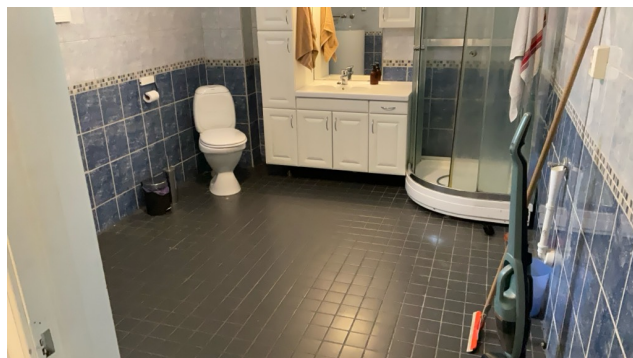
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Hulltaking ble foretatt i vegg fra soverommet mot baderommet.
Det ble målt relativ luftfuktighet i vegg, det ble målt med stikkelektroder i treverk og det ble gjort visuell inspeksjon.
Det ble ved målinger og visuell inspeksjon ikke påvist tegn på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



1. ETASJE (TILBYGD LEILIGHET) > BAD/WC/VASKEROM

Generell

Bad/wc/vaskerom i tilbygd leilighet i 1. etasje:
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Baderommet har standard fra byggeåret 2007.



1. ETASJE (TILBYGD LEILIGHET) > BAD/WC/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har panel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er påvist avvik i fuger.

Det er ufagmessige fuger med dårlig håndverksmessig utførelse. Stedvis riss og sprekker i fuger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fuger med riss og sprekker bør utbedres for å hindre videre forringelse av konstruksjonen.

Dårlig håndverksmessig utførelse kan medføre økt risiko for skader og redusert levetid på overflatene.

Tilstandsrapport



1. ETASJE (TILBYGD LEILIGHET) > BAD/WC/VASKEROM

! TG 3 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Gulvet er flatt og mangler fall mot sluket.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Gulvet er flatt og mangler fall mot sluket.

Det mangler oppkant ved døren for lekkasjesikring.

Konsekvens/tiltak

- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.
- Det må foretas utbedring av fallforhold.

Fallforholdene på gulvet bør utbedres slik at vann ledes mot sluket, og det bør etableres oppkant ved døren for å sikre mot lekkasje.

Manglende fall og oppkant medfører økt risiko for vannansamling og lekkasjeskader på omkringliggende konstruksjoner, noe som kan føre til fuktskader og kostbare utbedringer.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



1. ETASJE (TILBYGD LEILIGHET) > BAD/WC/VASKEROM

! TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Fra 2007.

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Det er ikke synlig membran i sluket.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført membran, eller det må gjøres nærmere undersøkelser for å avklare om tilfredsstillende tettesjikt er etablert.

Konsekvensen av manglende dokumentasjon og usikkerhet rundt membran er økt risiko for at utførelsen er mangelfull, noe som kan føre til lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



1. ETASJE (TILBYGD LEILIGHET) > BAD/WC/VASKEROM

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Bad/wc/vaskerom i tilbygd leilighet i 1. etasje består av: Gulvmont. wc. Dusjkabinett. Baderomsinnredning med servantskap, overskap, speil og lysarmatur. Opplegg for vaskemaskin. Varmtvannstank.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.
- Det er påvist skader på innredning.

Toalettet mangler spyleknappen.

Det er riss/sprekker i servanten.

Det er slitasje på baderomsinnredningen.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.

Toalettet bør utbedres ved å montere ny spyleknapp for å sikre funksjonell bruk.

Riss og sprekker i servanten bør utbedres eller servanten bør skiftes for å unngå lekkasjer og videre skader.

Slitasje på baderomsinnredningen bør vurderes utbedret eller utskiftet for å forhindre ytterligere forringelse.

Tilstandsrapport



1. ETASJE (TILBYGD LEILIGHET) > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

1. ETASJE (TILBYGD LEILIGHET) > BAD/WC/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



KJØKKEN

U. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredningen i U. etasje består av: Hybelkjøkken og benkeskap. Ventilatorhette.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Hybelkjøkken har enkel standard og slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Hybelkjøkkenet bør oppgraderes eller vedlikeholdes for å sikre tilfredsstillende funksjon og levetid.

Konsekvensen av enkel standard og slitasje er økt risiko for ytterligere forringelse og redusert brukervennlighet og mulig behov for hyppigere reparasjoner.



U. ETASJE > KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning i 1. etasje består av: Benkeskap og overskap med folierte skrog og slette malte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum av metall. Ventilator. Oppvaskmaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
- Innredningen har generelt enkel standard med slitasje, bruksmerker og skader.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskifting.

Det bør vurderes utbedring eller utskifting av kjøkkeninnredningen for å hindre videre forringelse og sikre tilfredsstillende funksjon. Dersom skadene ikke utbedres, kan dette føre til redusert brukervennlighet og økt risiko for ytterligere skader på innredningen.



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Det bør etableres mekanisk eller forsert avtrekk fra kokesonen for å sikre tilstrekkelig ventilasjon.

1. ETASJE (TILBYGD LEILIGHET) > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning i 1. etasje i tilbygd leilighet består av: Benkeskap og overskap med folierte skrog og slette fronter. Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum av metall. Ventilator med avtrekk. Integreert platetopp, stekeovn, kjøleskap og oppvaskmaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er svelleskader i skapet/oppvaskbenken pga. bruk og vannsøl.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør utføres lokal utbedring eller utskifting av skadet materiale for å hindre videre svelling og utvikling av fuktskader, som kan føre til redusert levetid og funksjon på kjøkkeninnredningen.



Tilstandsrapport



1. ETASJE (TILBYGD LEILIGHET) > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

2. ETASJE > TOALETTRUM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrommet i 2. etasje består av: Gulvmont. wc.
Oppvarming: Elektrisk panelovn.
Ventilasjon: Naturlig ventilasjon med veggventil.

Vurdering av avvik:

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

Spyleknappen til toalettet fungerer ikke tilfredsstillende.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Spyleknappen til toalettet bør utbedres slik at toalettet fungerer som forutsatt.

Dersom dette ikke utbedres, kan det føre til redusert brukervennlighet og eventuelt funksjonssvikt på toalettet.

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

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



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 3 Vannledninger

Hoveddelen har innvendige vannledninger av kobber. Fra 1980 og av eldre ukjent alder.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det drypper fra rørskjøter.

Konsekvens/tiltak

- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.
- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- Utette rørboblinger må skiftes/utbedres.
- Eldre vannrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Det bør utføres utbedring av rørskjøter og utskiftning av vannledninger med ufagmessig utførelse for å hindre lekkasjer og vannskader.

Konsekvensen av å ikke utbedre er økt risiko for vannlekkasjer, fuktskader og følgeskader på bygningskonstruksjoner, samt mulig skade på inventar og innbo.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Tilstandsrapport



Lekkasje fra rørskjøt på kobberør over stoppekran.



Lekkasje på vannrør på vaskerommet.

TG 2 Vannledninger - 2

Tilbygd leilighet i 1. etasje:
Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Fra 2007. Det er besikket i rørskap.

Vurdering av avvik:

- Det er irr på rør.

Det er irr og rust på rør og utstyr i rørskapet. Årsak er ukjent.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres en grundig undersøkelse for å avdekke årsaken til irr og rust på rør og utstyr i rørskapet, og nødvendige utbedringer bør utføres.

Dersom dette ikke utbedres, kan det føre til lekkasjer, samt redusert levetid på rørsystemet.



TG 2 Avløpsrør

Hoveddel:

Det er avløpsrør av plast som er synlig. Ukjent alder.

Det kan være avløpsrør av støpejern nedstøpt i gulvet. Det er støpejernssluk på bad i U. etasje.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å vurdere utskifting av eldre avløpsrør, spesielt der det kan være støpejernsrør nedstøpt i gulv og sluk av støpejern.

Konsekvensen av å ikke utbedre er økt risiko for lekkasjer og skader på omkringliggende konstruksjoner, da eldre rør kan få plutselige brudd eller tette seg.

TG 1 Avløpsrør - 2

Tilbygd leilighet i 1. etasje: Det er avløpsrør av plast. Fra 2007.

TG 1 Ventilasjon

Hoveddel:

Naturlig ventilasjon med veggventiler.

TG 1 Ventilasjon - 2

Tilbygd leilighet i 1. etasje:

Naturlig ventilasjon med vindusspalter.

TG 2 Varmtvannstank

Hoveddel:

Det er 2 stk. varmtvannstanker på ca. 200 liter (plassert på vaskerommet og i nisje i U. etasjen). Fra hhv. 2012 og 2019.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

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

Den ene varmtvannstanken har deksel som har skade (er smeltet pga. varmegang).

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Tilstandsrapport

Tilstanden bør undersøkes nærmere.

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

Skadet deksel på varmtvannstank bør utbedres for å hindre ytterligere skade.



⚠ TG 2 Varmtvannstank - 2

Tilbygd leilighet i 1. etasje: Varmtvannstanken er på ca. 200 liter, har produksjonsår 2007 og er plassert på baderommet.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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



Elektrisk anlegg

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

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

Hoveddel:
Elektrisk anlegg.

Det er 2 nyere sikringsskap med automatsikringer i boligen med separate strømmålere.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utført arbeid (samsvarserklæring).

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på kontroll av det elektriske anlegget.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Ukjent.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei

Tilstandsrapport

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ukjent

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

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

Ja

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

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



Elektrisk anlegg - 2

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

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

Tilbygd leilighet i 1. etasje:

Elektrisk anlegg fra byggeåret 2007.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Nei

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

2007

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ukjent

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



Tilstandsrapport

Nei

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
- Nei**
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
- Nei**
10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
- Nei**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
- Ja**
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
- Ja Da det ikke er fremlagt noe dokumentasjon på kontroll av det elektriske anlegget, anbefales det på generelt grunnlag utvidet el-kontroll i boligen.**



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Hoveddel har dreneringen fra 1980 iht. eier.

Tilbygd leilighet i 1. etasje har drenering fra 2007.

Det er ukjent utførelse på dreneringen.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser av dreneringen for å avdekke tilstand og eventuelt behov for utbedring.

Konsekvensen av mangelfull eller svekket drenering er økt risiko for fuktinntrengning i kjeller og tilstøtende konstruksjoner, noe som kan føre til råteskader og redusert innemiljø.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Hoveddelen har grunnmur av betong og murte lettklinkerblokker.

Tilbygd leilighet i 1. etasje har betongdekke/-plate på mark (grunnmuren er her skjult av grunnmursplast og ikke mulig å besiktige)

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er sprekker i grunnmuren i tilbygd del mot syd.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

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



TG 3 Terrengforhold

Tilstandsrapport

Tomten er skrånende ned mot syd hovedsaklig.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Terrengen faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Det bør gjennomføres terrengjusteringer slik at vann ledes bort fra bygningen, for å redusere risikoen for vanninntrenging i grunnmur og kjeller.

Dersom tiltak ikke iverksettes, kan dette føre til fukt- og vannskader på konstruksjonen, med påfølgende økte vedlikeholdskostnader og redusert levetid for bygget.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av ukjent type og utvendige vannledninger er av plast (PEL). Alder er ukjent, men de vurderes til å være over 25 år. Det er offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

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

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



TG 2 Oljetank

Det har tidligere vært oljefyring i boligen.

Det kan være nedgravd oljetank på eiendommen i dag, men eier kjenner ikke til dette.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dersom oljetanken eksisterer så må det påregnes sanering av denne iht. kommunale krav.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må gjøres nærmere undersøkelser om oljetanken eksisterer nedgravd i bakken og dersom denne eksisterer må det gjøres sanering iht. kommunale krav.

Iht. Aurskog-Høland kommune:

Oljetanker mindre enn 3 200 liter kan stå nedgravd, men de må tømmes, rengjøres og fylles med godkjent fyllingsmasse når de tas ut av bruk.

Tankens påfyllingsrør skal låses eller forsegles og påmonteres skilt som viser at tanken ikke er i bruk for å hindre at utilsiktet påfylling skjer. Melding om at tanken er tatt ut av bruk skal sendes kommunalteknisk drift.



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

Tilstandsrapport

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



Helse, miljø og sikkerhet

Helse, miljø og sikkerhet.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Det er ikke fremlagt noe brannteknisk dokumentasjon på bygningen. Bygningen vurderes å ikke være brannsikret/delt inn i brannceller iht. dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Rekkverket på innvendige trapper er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
- Rekkverket på utvendige trapper er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
- For å avklare omfanget av avvik ved branncelleinndeling må det gjøres nærmere undersøkelser av en kvalifisert fagkyndig person. Brannen kan spre seg raskere ved avvik i branncelleinndelingen.
- Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

TOMANNSBOLIG



Byggeår

1938

Kommentar

Cirka byggeår iht. eier.

Anvendelse

Boligen er bebodd.

Standard

Boligens standard er beskrevet i rapporten.

Vedlikehold

Boligens mangler, tilstandsvekkelser og vedlikeholdsbehov er beskrevet i rapporten.

UTVENDIG



Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater og er fra 2007 iht. eier/tidligere salgsopplysninger. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Taktekking med takplater har mangel/er lagt feil. Takplatene er lagt direkte på undertak uten opplekting, uten luftespalte og innfestingen har da perforert undertaksbelegget. Taktekkingen har også unøyaktigheter i skjøter, ved mønepanner, beslag osv. og fremstår som ufagmessig utført.

Det var ingen synlig taklekkasjer fra taket på loftet på tomannsboligen, men dette kan ikke utelukkes da det kun var tilgang til deler av loftet på bygningen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Taket bør tekkes om med korrekt oppbygning, inkludert opplekting og luftespalte, samt riktig innfesting for å unngå perforering av undertaksbelegget. Unøyaktigheter i skjøter, mønepanner og beslag må utbedres for å sikre tett og fagmessig utførelse. Konsekvensen av dagens utførelse er økt risiko for vanninntrengning og fuktskader i underliggende konstruksjoner. Det bør lages inspeksjonsmulighet for del av loft uten tilgang og det bør her gjøres ytterligere undersøkelser.



Nedløp og beslag

Tilstandsrapport

Takrenner, nedløp og beslag av metall.
Det er snøfangere på inngangssiden.

Vurdering av avvik:

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

Det mangler snøfangere på sydsiden.

Konsekvens/tiltak

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



TG 2 Veggkonstruksjon

Deler av veggene har bindingsverkskonstruksjon/reisverk fra byggeår.
Fasade/kledning har dels stående og dels liggende treborkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i borkledningen.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepåner.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Andre tiltak:

Det bør etableres tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen mot grunnmur for å hindre opphopning av fukt og redusere risiko for råteskader.

Værslitt og oppsprukket trevirke samt råteskadet borkledning bør skiftes ut for å forhindre videre forringelse av fasaden og unngå at skader sprer seg til underliggende konstruksjoner.



TG 2 Veggkonstruksjon - 2

Deler av veggene har murkonstruksjon fra byggeåret. Fasade/kledning har pussede murfasader.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Utvendig fasade har slitasje og behov for overflatebehandling.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fasaden bør overflatebehandles for å hindre videre forvitring og skader på murkonstruksjonen. Manglende vedlikehold kan føre til økt risiko for fuktinntrengning og forringelse av fasadens levetid.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Tilstandsrapport

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon/saltakskonstruksjon av tre. Undertak av trebord. Murvegg av murte lettklinkerblokker mellom boenhetene. Det er loftsluke i leiligheten mot vest. Det er ingen tilgang til loftet mot øst.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er avvik:
- Det er liten lufting i nedre kant av konstruksjonen.

Det mangler vindsperre på gavlvegger som kan medføre at slagregn mm. vil trenge inn på loftet.

Loftsluken er av enkel og utett utførelse som vil ha varmetap.

Det er ingen tilgang til loftet mot øst.

Det er synlig skjevheter i konstruksjonen som er synlig fra utsiden og synlig på innvendig tak.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Lufting/ventilering bør forbedres.

Det bør etableres vindsperre på gavlvegger for å hindre inntrengning av slagregn og fukt, da manglende vindsperre kan føre til fuktskader på loftet og i konstruksjonen.

Loftsluken bør oppgraderes til en tettere og bedre isolert løsning for å redusere varmetap.

Det bør etableres tilgang til loftet mot øst for å muliggjøre inspeksjon og vedlikehold, da manglende tilgang gir økt risiko for skjulte skader.

Skjevheter i konstruksjonen bør undersøkes nærmere for å avdekke eventuelle underliggende problemer med bæreevne eller setningsskader, slik at nødvendige utbedringer kan gjennomføres og ytterligere skade unngås.



TG 2 Vinduer

Leiligheten mot vest har malte trevinduer med 2-lags glass. Det er vinduer med produksjonsår 1979/1987/2003/2015.

Leiligheten mot øst har trevinduer med koblet glass av eldre ukjent alder.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Enkelte vinduer har en del slitasje pga. alder og manglende vedlikehold. Det mangler vannbrett og beslag stedvis. Det er stedvis utett mellom vinduene og vegg/vannbrett.

Det er svertesopp på vinduer i leiligheten mot øst.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Det bør utføres nødvendig vedlikehold og utbedring av slitte vinduskarmer, samt utbedring av sprekker i treverket for å hindre ytterligere forringelse.

Manglende vannbrett og beslag bør monteres, og utettheter mellom vinduer, vegg og vannbrett må tettes for å unngå fuktinntrengning i veggkonstruksjonen.

Svertesopp på vinduene i leiligheten mot øst bør fjernes, og årsaken til soppdannelsen bør utbedres for å forhindre videre skade.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktskader, råte og redusert levetid på vinduene og tilstøtende bygningsdeler.



Tilstandsrapport



TG 2 Dører

Entredører i formpresset hvitmalt utførelse med glassfelt.
Leilighet mot øst har terrassedør i hvitmalt trekonstruksjon med glassfelt med 2-lags glass prod. 2014.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Entredører: Oppkanten til døren er liten og er utsatt for snø/is. Det mangler beslag/tetting i bunnen ved utvendig terskel. Det er svelleskade på dørbladet pga. fuktbelastning.

Terrassedør: Det mangler beslag/tetting i bunnen ved utvendig terskel.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Det må foretas lokal utbedring.

Det bør monteres beslag eller tetting i bunnen ved utvendig terskel for å hindre inntrenging av fukt, snø og is, samt redusere risiko for videre svelleskader på dørbladet og råte i karm og terskel.

Oppkanten til døren bør utbedres for å beskytte mot fuktbelastning.

Sprekker i trevirket og værslitte karmen bør utbedres for å forhindre ytterligere forringelse og sikre god funksjon og levetid på dørene.

Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for fuktskader, redusert isolasjonsevne og behov for mer omfattende reparasjoner på sikt.

INNENDIG

TG 2 Overflater

Gulv: Fliser, parkett og gulvbelegg.
Vegger: Trepanel, fliser og tapet/malte strie.
Himling: Trepanel og himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fliser i entre/gang har bom (hulrom) og det er avskaling/skader på enkelte fliser.

Det er manglende kledning/panel under 1 vindu i stuen (vest).

Det er stedvis gliper mellom gulv og gulvlister.

Det er stedvis gliper i parkettskjøter.

Det er stedvis bruksslitasje/slitasjemerker.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Overflater må utbedres for å opprettholde overflatenes funksjon og utseende.

TG 2 Gulv mot grunn/gulv i 1. etasje

Gulv er av betongdekke mot grunn.

Det ble gjort stikkprøvekontroll med nivellering av gulv i stue og kjøkken i begge boenheter.

Vurdering av avvik:

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

Det er merkbare skjevheter/planavvik på gulvene.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

Oppretting bør vurderes ved eventuell fremtidig renovering.

TG 1 Pipe og ildsted

Bygningen har 2 pipeløp.

Pipen mot vest er av ukjent type, men det er synlig elementpipe på loftet mot vest.

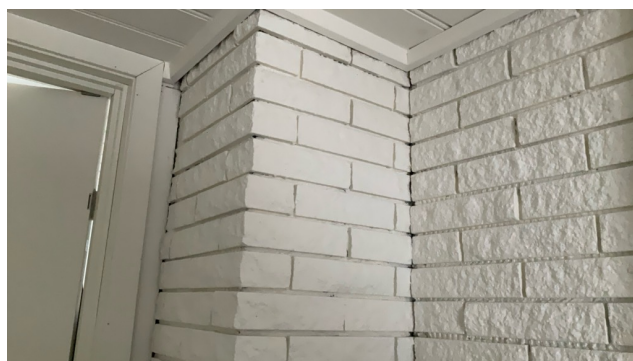
Det er ingen ildsteder i leiligheten mot vest.

Pipen mot øst er elementpipe.

Leiligheten mot øst har murt peis med innsats.

Piper og ildsted ble ikke funksjonstestet.

For vurdering av tilstand på pipe og ildsted bør dette undersøkes av lokal brann-/feiermester.



Leilighet vest.

Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige dører

Slette hvite dører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Enkelte dører subber i terskel/karm.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Enkelte dører bør justeres.

TG 3 Andre innvendige forhold

Leiligheten mot øst.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er svertesopp på innvendige veggoverflater. Dette skyldes dårlig ventilasjon, fuktig miljø/inneklima, kondens og/eller fukt fra muren/veggen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å undersøke årsaken til svertesopp nærmere og utbedre forholdene.

Konstruksjonen/veggene bør åpnes for å avdekke oppbygging og isolasjon, slik at eventuelle fuktskader kan identifiseres og utbedres. Dersom tiltak ikke iverksettes, er det risiko for videre utvikling av sopp, forverring av inneklima og mulige skader på bygningskonstruksjonen.

Kostnadsestimat er høyst usikkert og vil avhenge av omfanget av eventuelle skader som må fastsettes etter nærmere undersøkelser.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



VÅTROM

1. ETASJE LEILIGHET VEST > BAD/WC/VASKEROM

Generell

Bad/wc/vaskerom leilighet vest:

Baderommet er oppusset i senere år, men årstallet er ukjent.

Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på baderommet.



1. ETASJE LEILIGHET VEST > BAD/WC/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har malt panel.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Både dør og vindu er plassert i våtsonen til hhv. servanten og dusjkabinettet.
Flisarbeidet fremstår som ufagmessig med sprang (ujevne overganger), ujevne fuger og generelt dårlig utførelse.

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
- Tiltak:

Det bør vurderes å skifte ut dør og vindu med fuktbestandige materialer, eller beskytte eksisterende materialer mot fukt, for å redusere risikoen for fuktskader og råte.

Flisarbeidet bør utbedres av fagperson for å sikre jevne overganger og god håndverksmessig utførelse/estetikk.

1. ETASJE LEILIGHET VEST > BAD/WC/VASKEROM

! TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 20mm. fra gulv ved dør til topp slukrist.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist sprekker i fliser.

Det er bom, sprekker og løse gulvfliser ved toalettet.
Det er dårlig lokalt fall ved sluket og her vil vann bli stående på gulvet ved siden av sluket.

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/ redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
- Det må foretas utbedring av fallforhold.
- Fliser må skiftes.

Det bør foretas utbedring av sprekker og løse fliser, samt utbedring av fallforhold mot sluk for å sikre tilfredsstillende avrenning av vann.
Dersom dette ikke utbedres, er det økt risiko for vannskader, fuktskader og videre forringelse av gulvkonstruksjonen.



1. ETASJE LEILIGHET VEST > BAD/WC/VASKEROM

! TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.
- Det må innhentes dokumentasjon. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

Det bør innhentes dokumentasjon på utført membran og tettesjikt.

Dersom dokumentasjon ikke kan fremskaffes, anbefales det å gjennomføre nærmere undersøkelser for å avklare tilstanden.

Manglende dokumentasjon og usikkerhet rundt membranens utførelse medfører økt risiko for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen, noe som kan føre til omfattende reparasjonsbehov.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



1. ETASJE LEILIGHET VEST > BAD/WC/VASKEROM

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Bad/wc/vaskerom leilighet vest består av: Gulvmont. wc. Dusjkabinett. Servantskap. Opplegg for vaskemaskin. Varmtvannstank.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Servantskapet har slitasje/svelleskader.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Servantskapet bør vurderes skiftet ut eller utbedret for å hindre videre forringelse.

Dersom skadene ikke utbedres, kan det føre til redusert funksjon og forringet estetisk inntrykk.

1. ETASJE LEILIGHET VEST > BAD/WC/VASKEROM

! TG 2 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Tilstandsrapport

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrommet, for eksempel ved å montere en luftespalte eller ventil ved døren. Manglende tilluft kan føre til dårlig ventilasjon, økt fuktbelastning og risiko for sopp- og fuktskader.

1. ETASJE LEILIGHET VEST > BAD/WC/VASKEROM

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



1. ETASJE LEILIGHET ØST > BAD/WC/VASKEROM

Generell

Bad/wc/vaskerom leilighet øst:
Baderommet har eldre og enkel standard med bruksslitasje.



1. ETASJE LEILIGHET ØST > BAD/WC/VASKEROM

! TG 3 Overflater vegger og himling

Veggene har våtromstapet/belegg og malt strie. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
- Andre tiltak:

Baderommet må rehabiliteres for å fjerne uegnede materialer i våtsonen. Dersom tiltak ikke utføres, øker risikoen for fuktskader, råte og soppdannelse, noe som kan føre til omfattende skader på bygningskonstruksjonen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

1. ETASJE LEILIGHET ØST > BAD/WC/VASKEROM

! TG 3 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde. Gulvet er flatt og mangler fall mot sluket. Gulvbelegg har oppkant mot dører og vegger.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at gulvoverflaten har sprekker.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Gulvet er flatt og mangler fall mot sluket. Gulvbelegg har oppkant mot dører og vegger. Gulvbelegget har slitasje, sprekker og misfarging.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
- Det må foretas utbedring av fallforhold.
- Sprekker i et vinylbelegg kan føre til at vann trekker ned i gulvkonstruksjonen med påfølgende fukt/råteskader.
- Overflater må utbedres eller skiftes.

Det bør etableres tilstrekkelig fall mot sluk og gulvbelegget bør utbedres eller skiftes for å sikre tett og funksjonell overflate.

Manglende fall og skader i gulvbelegget medfører økt risiko for at vann ikke ledes til sluk, noe som kan føre til vannansamling, lekkasjer og fuktskader i underliggende konstruksjoner.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

1. ETASJE LEILIGHET ØST > BAD/WC/VASKEROM

! TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Ukjent alder.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Det er sprekker i gulvbelegget stedvis.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Våtrommets tettesjikt/membran står foran utbedring/utskifting.
- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.

Det bør gjennomføres full utskifting av tettesjikt og sluk for å sikre tilfredsstillende fuktsikring.

Sprekker i gulvbelegget og utettheter medfører økt risiko for vanninntrenging og fuktskader i underliggende konstruksjoner, noe som kan føre til omfattende skader og kostnader.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



1. ETASJE LEILIGHET ØST > BAD/WC/VASKEROM

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Bad/wc/vaskerom består av: Gulvmont. wc. Dusjkabinett. Servantskap, overskap, speil og lysarmatur. Opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

Baderomsinnredningen har stor slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Baderomsinnredningen bør skiftes ut for å unngå ytterligere forringelse og redusert funksjonalitet.

Videre slitasje kan føre til redusert brukervennlighet.

1. ETASJE LEILIGHET ØST > BAD/WC/VASKEROM

! TG 2 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrommet, for eksempel ved å montere en luftespalte eller ventil ved døren. Manglende tilluft kan føre til dårlig ventilasjon, noe som øker risikoen for fuktskader og soppdannelse på overflater.

1. ETASJE LEILIGHET ØST > BAD/WC/VASKEROM

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Hulltaking ble foretatt i vegg fra gang mot dusjnise bad.

Det ble målt relativ luftfuktighet i vegg, det ble målt med stikkelektroder i treverk og det ble gjort visuell inspeksjon.

Det ble ved målinger og visuell inspeksjon ikke påvist tegn på fuktskader.



Tilstandsrapport



KJØKKEN

1. ETASJE LEILIGHET VEST > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning leilighet vest består av: Benkeskap og overskap med folierte skrog og slette sorte fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum av metall.
Ventilator med avtrekk.
Integrert oppvaskmaskin.
Komfyr og kjøleskap.
Komfyrvakt.
Lekkasjevarsler og automatisk vannstoppesystem i kjøkkenbenken.

Innredningen er av nyere dato, men eksakt alder er ukjent.



1. ETASJE LEILIGHET VEST > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

1. ETASJE LEILIGHET ØST > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning leilighet øst består av: Benkeskap og overskap med folierte skrog og 1-speils hvite fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum av metall.
Ventilator med avtrekk.
Integrert platetopp og stekeovn.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Innredningen har generelt en del slitasje, bruksmerker og skader.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskifting.

Det bør vurderes utbedring eller utskifting av kjøkkeninnredningen for å hindre videre forringelse og sikre funksjonalitet.
Dersom skadene ikke utbedres, kan dette føre til redusert levetid og økt risiko for ytterligere skader på innredningen.



1. ETASJE LEILIGHET ØST > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 3 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber. Alder er ukjent, men de er av eldre dato og over 25 år.
Stoppekranen er plassert i nabobygningen.

Vurdering av avvik:

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

Uhensiktsmessig plassering av stoppekran. Det mangler stoppekran i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

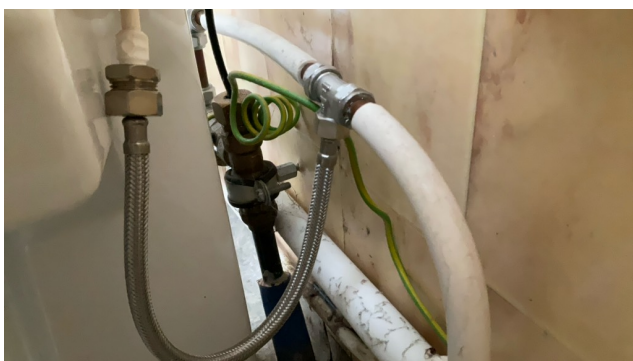
Tilstandsrapport

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

Det bør etableres egen stoppekran i boligen for å sikre rask tilgang ved behov for avstengning av vannet.

Uhensiktsmessig plassering og manglende stoppekran kan føre til forsinket håndtering ved lekkasjer eller vannskader, noe som øker risikoen for omfattende skader på bygningen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Vannledning av plast fra hovedhuset tomannsboligen.
Vannledningen har varmekabel.

⚠ TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. Ukjent alder, men de vurderes til å være over 25 år.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Lufting av avløpsanlegget er ukjent/ikke synlig.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.
- Skal avviket lukkes, må løsning på lufting av kloakk etableres.

Det bør etableres tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget for å sikre korrekt funksjon og forhindre luktproblemer.

Manglende eller utilstrekkelig lufting kan føre til dårlig avrenning, lukt i boligen og økt risiko for skader på rørsystemet.

⚠ TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med vindusspalter.
Det er avtrekk med ventilator på begge kjøkken.
Det er avtrekk med elektrisk vifte på begge badrom.

⚠ TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter, har produksjonsår 2005 og er plassert i innkassing på badrommet i leiligheten mot vest.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
 - Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
 - Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
- Det er mangler drensåpning på innkassingen.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør etableres drensåpning på innkassingen for å sikre at eventuell lekkasje fra varmtvannstanken kan ledes bort og ikke forårsaker fuktskader på omkringliggende konstruksjoner.

Manglende drenering øker risikoen for skjulte vannskader og følgeskader på bygningsdeler.

Varmtvannstankens alder tilsier at det er økt risiko for plutselig svikt eller lekkasje, og det anbefales å vurdere utskifting.

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



Tomannsbolig leilighet vest.

Elektrisk anlegg

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

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

Elektrisk anlegg.

Det er nyere sikringsskap med automatsikringer i begge leilighetene med separate strømmålere.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utført arbeid (samsvarserklæring).
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på kontroll av det elektriske anlegget.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i

Tilstandsrapport

eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Ukjent.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Da det ikke er fremlagt noe dokumentasjon på kontroll av det elektriske anlegget, anbefales det på generelt grunnlag utvidet el-kontroll i boligen.



Tomannsbolig. Leilighet mot vest.



Tomannsbolig. Leilighet mot øst.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2

Fuktsikring og drenering

Utførelse og tilstand på drenering er ikke kjent (bygningen har ikke kjeller).

Vurdering av avvik:

- Det er ukjent type/alder/løsning på drenering og tettesjikt på grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

TG 1

Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur av betong og pilarer.
Grunnmuren ble kun stedvis begrenset besiktiget pga. snø på terrenget.

TG 2

Terrengforhold

Tomten rundt tomannsboligen er hovedsaklig flat.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Det må lages fall fra bygningene/grunnmur og ut på terrenget der hvor dette mangler.

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

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

- For å avklare omfanget av avvik ved branncelleinndeling må det gjøres nærmere undersøkelser av en kvalifisert fagkyndig person. Brannen kan spre seg raskere ved avvik i branncelleinndelingen.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det bør gjennomføres radonmålinger for å avdekke eventuelle forhøyede radonnivåer, da manglende radonsperre og målinger kan medføre helseisriko for brukere av bygget.

TO 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og utvendige vannledninger er av plast (PEL).

Boligen er tilnyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Ukjent alder, men de vurderes til å være over 25 år.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

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

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

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Helse, miljø og sikkerhet.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.

Det er ikke fremlagt noe brannteknisk dokumentasjon på bygningen. Bygningen vurderes å ikke være brannsikret/delt inn i brannceller iht. dagens krav.

Konsekvens/tiltak

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter. Antatt beløp.	Kr.	38 000
Eiendomsskatt. Antatt beløp.	Kr.	5 100
Forsikring. Antatt beløp.	Kr.	30 000
Vedlikeholdskostnader. Stipulert beløp.	Kr.	50 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	123 000

Teknisk verdi bygninger

Enebolig med sokkelleilighet

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	10 600 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 6 400 000
Sum teknisk verdi - Enebolig med sokkelleilighet	Kr.	4 200 000

Tomannsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 150 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 750 000
Sum teknisk verdi - Tomannsbolig	Kr.	1 400 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	430 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 200 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	230 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	5 830 000
------------------------------------	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

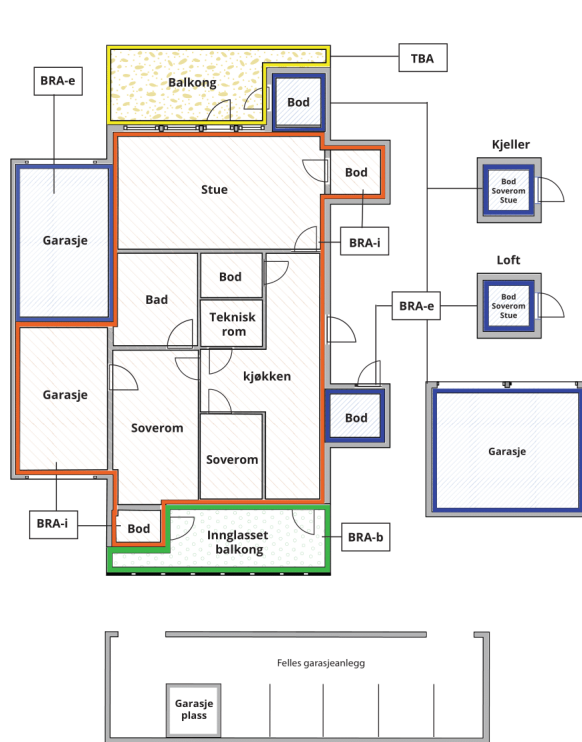
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Enebolig med sokkelleilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
U. etasje	91			91	
1. etasje	103			103	25
2. etasje	63			63	
1. etasje (tilbygd leilighet)	75	5		80	22
SUM	332	5			47
SUM BRA	337				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
U. etasje	Entré, kjøkken, stue, bod, gang, bad/wc, vaskerom, bod/innredet rom, trapperom		
1. etasje	Entré/gang, trapperom, kjøkken, spisestue, stue 1, stue 2, stue 3		
2. etasje	Trapperom, bad, toalettrom, soverom 1, soverom 2, soverom 3		
1. etasje (tilbygd leilighet)	Entré/gang, bad/wc/vaskerom, soverom, kjøkken, stue	Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Det er avvik på type rom og/eller rominndeling i alle 3 etasjer i forhold til tegningen.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: 2026: Kragtorp VVS har utført arbeid på røranlegget i boligen pga. frostskaider.

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje leilighet vest	40			40	
1. etasje leilighet øst	30			30	
SUM	70				
SUM BRA	70				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
1. etasje leilighet vest	Entré/gang, bad/wc/vaskerom, soverom, kjøkken, stue		
1. etasje leilighet øst	Entré/gang, bad/wc/vaskerom, sovealkove, kjøkken, stue		

Kommentar

Takhøyde varierer mellom ca. 2,05 - 2,13 meter som er mindre enn krav i dagens byggeforskrifter.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		50		50	
SUM		50			
SUM BRA	50				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Garasje	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Garasjen er bygget større i forhold til tegningen.

Bruttoareal (utvendige mål) er ca. 53m² mot 50m² beskrevet på tegningen.

Garasjen er ikke brannsikret iht. krav og det foreligger dermed mangel.

(Garasjer med bruttoareal over 50m² har krav til brannsikring/skal bygges som branncelle når bygningen er plassert mindre enn 8 meter fra nabobygg.)

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.2.2026	Petter Larsen Havnen	Takstingeniør
	Tom Ødegård	Kunde
27.2.2026	Petter Larsen Havnen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3226 AURSKOG-HØLAND	187	33		0	2063.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant
Adresse Nordveien 57 A og B, 59 A og B							
Hjemmelshaver Tom Ødegård							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i etablert boligområde på Aurskog ca. 2km. utenfor Aursmoen.
Det er offentlig kommunikasjon med buss i nærområdet.

Aursmoen har barnehager og skoler med 10 trinn.
Aursmoen har et godt utvalg av forretninger og servicetilbud med bla. Aurskog senter.

Det er gode rekreasjonsmuligheter i nærliggende skog og mark.

Adkomstvei

Offentlig tilknytning.

Tilknytning vann

Offentlig tilknytning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig tilknytning via private stikkledninger.

Om tomten

Eiendommen har eiet tomt, 2.063,3m².

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Biloppstilling-/lagringsplass.

Byggeår

1987

Kommentar

Byggeår iht. tegning.

Standard

Bygningen har standard fra byggeåret hovedsaklig.

Taktekking med takplater har mangel/er lagt feil. Takplatene er lagt direkte på undertak uten opplekting, uten luftespalte og innfestingen har da perforert undertaksbelegget. Taket må tekkes om for å hindre lekkasjer og fuktskader.

Taktekkingen har også unøyaktigheter i skjøter, ved mønepanner, beslag osv. og fremstår som ufagmessig utført.

Trebordkledningen har slitasje, tørkesprekker og spredte råteskader.

Garasjeporter og gangdør har generelt en del slitasje og det er skade i 1 garasjeport.

Betongdekke/betonggulvet har en del slitasje.

Det er dårlig fall på terrenget rundt bygningen og ved snøsmelting renner vann inn i garasjen via garasjeporten (det var vann stående på garasjegulvet på befaringsdagen).

Garasjen er bygget større i forhold til tegningen.

Bruttoareal (utvendige mål) er ca. 53m² mot 50m² beskrevet på tegningen.

Garasjen er ikke brannsikret iht. krav og det foreligger dermed mangel. (Garasjer med bruttoareal over 50m² har krav til brannsikring/skal bygges som branncelle når bygningen er plassert mindre enn 8 meter fra nabobygg.)

Vedlikehold

Bygningen har et generelt stort vedlikeholdsbehov.

Bygningen er kun enkelt besiktiget og beskrevet slik den var under befaringen. Det er ikke gjort tilstandsvurdering av bygningen slik som for boligen. Takstmannen vurderte kun de bygningsdelene som var synlige og som var lett tilgjengelige. Hvis ikke annet er nevnt i rapporten har takstmannen ikke åpnet konstruksjoner, boret hull, målt fukt, målt skjevheter/planavvik eller gjort andre målinger. Bygningsdeler over terrenget er undersøkt fra bakken.

Beskrivelse

Frittstående garasje.
Uisolert konstruksjon.

Bygningen er fundamentert med betongdekke på mark.
Vegger er oppført med trebindingsverk.
Vegger er utvendig kledd med dels stående og dels liggende trebordkledning.
Fremskyvet saltakskonstruksjon av tre.
Yttertaket er dekket med taksteinsformede metall takplater.

2 leddporter i trekonstruksjon.
Gangdør i trekonstruksjon.
Vinduer i trerammer med enkle glass.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	24.02.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	25.02.2026		Gjennomgått		Nei
Eier	25.02.2026	Som fremviste eiendommen og ga opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Statens Kartverk	03.02.2026	Matrikkelinformasjon via Eiendomsverdi.no	Gjennomgått	4	Nei
Situasjonskart	25.02.2026	Kart via kommunens digitale karttjeneste	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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