

Tilstandsrapport



Enebolig



Dalåsen 27, 2230 SKOTTERUD



EIDSKOG kommune



gnr. 53, bnr. 599

Sum areal alle bygg: BRA: 408 m² BRA-i: 341 m²



Befaringsdato: 19.02.2026

Rapportdato: 04.03.2026

Oppdragsnr.: 13377-1886

Referansenummer: KL1198

Autorisert foretak: Melbye Bygg og Takst



MELbygg
TAKST



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.

Melbye Bygg og Takst

Melbye Bygg og Takst drives av meg Lars Oskar Melbye. Jeg er født og oppvokst på Skotterud i Eidskog. Jeg har hele min arbeidskarriere vært i byggebransjen og startet som tømrerlærling 2003, har fagbrev siden 2005 og etterutdanning som fagskole ingeniør innen bygg fra 2007. Jobbet deretter som byggeleder for hytteutbygging i Hafjell noen år før jeg ble prosjektleder for boliger (Systemhus) med nedslagsområde på Østlandet. Arbeidet besto da mere på administrativ side med kalkulasjon, salg, tegning, prosjektering, byggesak og gjennomføring/oppfølging av prosjekt med eget snekkerlag. Etterutdannet meg parallelt hos Norges Eiendomsakademi til takstingeniør og startet opp dette foretaket etter endt utdanning i 2014. Har siden jobbet heltid i eget foretak med takst og tilstandsrapportering av bolig i Glåmdalsregionen. Hovedfokus er idag tilstandsrapport og taksering, men vi leverer også andre relaterte tjenester innen bygg som uavhengig kontroll, trykktesting, tegning og byggesak.



Rapportansvarlig

Lars Oskar Melbye

oskarmelbye@live.no

481 73 839



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.

! TG 0

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.

! TG 1

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.

! TG 2

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.

! TG 3

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.

– TG IU

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

Enebolig - Byggeår: 1970

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takkonstruksjon av W-takstoler m/taktro av rupanel. Loft isolert m/mineralull. Taktekkingen er av betongtakstein. Lakkerte metall beslag, renner og nedløp. Luftehatt. Pipefotbeslag i metall. Takstige. Snøfangere på mesteparten av taket. Baksiden har en eldre galvanisert renne/nedløp. Veggene har isolert bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har forblending av murstein/mexistein. Noe liggende panel over vinduer. Vinduer m/2-lags isolerglass fra de 2 byggeårene, men glass utskiftet i terrassedør og kjøkkenvindu 2012 samt andre kjøkkenvindu skiftet hele (ink. karm) ved et tilfelle. Det kan ikke utelukkes at andre glass også er skiftet, men disse er umerket (f.eks. fastkarmer i stue). Koblede originale små kjellervinduer. Malte/lakkerte ytterdører m/glassfelt i dørblad. TERRASSER ETC: En innglasst terrasse 21m2 med flisbelagt gulv. Sperretak m/takplater av plast (lysgjennomslipp). Skyvevinduer/dører i aluminiumsprofiler m/enkle glass (uisolerte). En helleplating utenfor på 18m2 m/motorisert markise samt gangsti foran glassveranda på 6m2. Ifbm. trapper til dører er det plattinger i betong hvorav den ene er flislagt (2m2 og 3m2). I tillegg er hele innkjøringsplass steinbelagt m/belegningsstein foran huset, til dører og mot garasjeinnkjøring, gangdøren på side av garasje og til miljøhuset i ytterkant av tomten. Betongtrapp m/rekkverk av lakkert metall til opprinnelig entredør. 3m2 overbygget flislagt trinn/plating til hovedentre.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett, laminat (3 soverom) og fliser (entre, garderobe og kjellerstue). Veggene har malte plater/tapet og trepanel. Innvendige tak har malte plater/strie samt trepanel i entre. En del rom m/downlights (2 soverom, trapperom, kjøkken og kjellerstue samt badene). «Falske dragere» i kjøkken. Profilert listverk. Nylig oppusset peisestue i kjeller. Ellers del av eldre kjeller med malt betonggulv/hvelv og pussvegger. Boligen har dobbel mursteinspipe, peis med innsats i stue, peisovn i kjellerstue og sotluke/feieluke i kjeller. Oljefyr tilkoplett pipe, men denne er ikke lenger i bruk (benyttet på elektrisitet). Vinkel lakkert tretrapp m/tette opptrinn og veggfestet håndløper. Malt rekkverk av stående profilerte spiler. Inv. heltre speildører som er malte i hovedplan samt slette malte dører i eldre delen. Glass i dør mot grovkjeller og entre/hovedentre (m/sidefelt). Skyvedører mot kjøkken og stue hvorav 2 har glass. Grovkjeller har malte trefyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad via hovedsoverom
Flislagt bad m/dekorfliser, innfliset badekar og plassbygget baderomsinnredning kledd m/fliser. Innflisede speil over innredning og badekar. Veggskap m/glassdører og lys. Malt himling m/integrerte downlights. Gulvstående toalett.

Bad ved tidl. entre
Flislagt bad m/malt himling (ikke gulvvarme). Dusjhjørne

m/glassvegger. Gulvstående toalett. Baderomsinnredning m/heldekkende servant, underskap og innfliset speil. I tillegg et høyskap og et veggskap m/glassdører.

Bad kjeller

Flislagt gulv og dusjnise, ellers behandlet trepanel på vegger. Takess himling m/downlights. Dusjnisen har dusjgarnityr og glassvegg.

Vaskekjeller

Grovkjeller med overflater av malt betong og puss. Eklre kjøkkeninnredning er montert opp her samt opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har møbelsnekkret heltre innredning med profilerte malte fronter. 4 skap m/vitrinedører (2 benkestående). Benkeplaten er av heltre eik m/nedfelt dobbel rustfri kum. Det er kjølehyrne, frittstående oppvaskmaskin, integrert micro og stekeovn. Flisfelt mellom over- og underskap. Benk langs vinduer m/eikfinert plate og metall bein tilbygget i senere år.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Panelet badstue m/elektrisk ovn. Vinylbelegg på gulv. Ventil i himling og under ovn. Dør m/sotet glass.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

RØR: Innvendige vannledninger er av kobber samt plastrør m/varerør til bad tilbygget del 2.etg. Det er synlige avløpsrør av plast.
ANNET: Gammel heltre kjøkkeninnredning i snekkerbod med 2-greps blandeblender. Rustfritt vaskekar i garderobe.
VENTILASJON: Naturlig ventilasjon via veggventiler/spalteventiler.
VARME: Boligens varmeanlegg består av oljefyrt sentralfyr med brenner fra 2010 (fyren ser ut å være fra 2000), men de siste årene er fyren ombygget til å kun gå på elektrisitet. Radiatoranlegg i opprinnelig del av boligen.
EL: Sikringsskap m/automatsikringer. Hovedsakelig skjult el-anlegg.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn. Boligen er fundamentert på grunnmur av pusset sementstein over støpte fundament/kjellerulv. Støpt hvelv over kjeller opprinnelig del. Tilbygget del har lecamur m/trebjelkelag.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

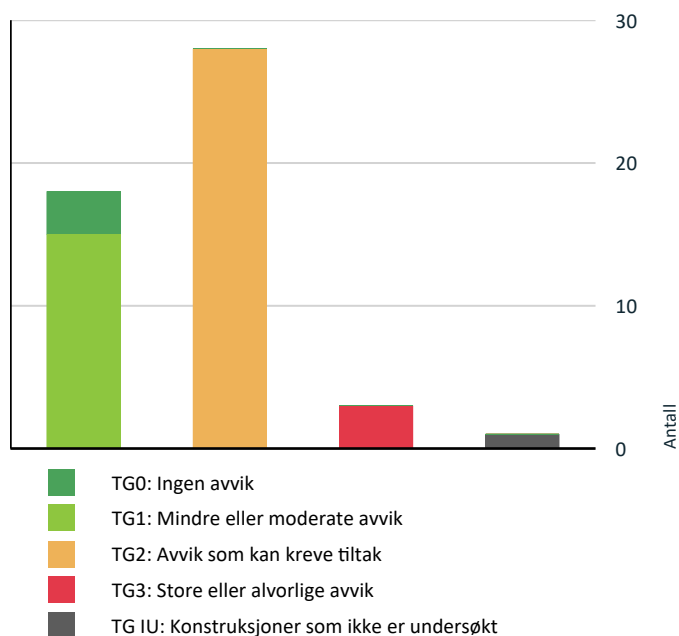
Kjellerplan har noe annen innredning i opprinnelig del og har ikke WC-rom i tilbygget del.

Garasje

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

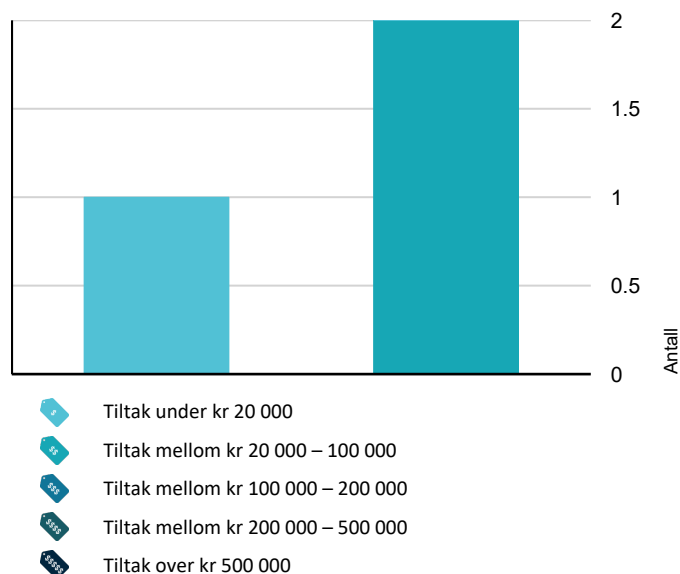
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Vaskekjeller > Generell [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Våtrom > Kjeller > Vaskekjeller > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører - gammel entre [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører til garderobe [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannbåren varme [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad 2 > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad 2 > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad 2 > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad 2 > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Spesialrom > Kjeller > Badstue > Teknisk anlegg [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 utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

! Det er avvik i rømningsveier.

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

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

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1970

Kommentar
Ferdigattest

Anvendelse
Enebolig

Standard
God standard for sitt byggeår

Vedlikehold
Alminnelig/godt

Tilbygg / modernisering

1998	Tilbygg	Tilbygget del mot nordøst. Igangsatt 1998, tatt i bruk 2000 iflg. eiendomsverdi.no.
------	---------	---

UTVENDIG

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå, men snødekket. Sannsynlig fra slutten av 90-tallet som tilbygget iflg. tidl. opplysninger kun basert på alder og tidl. opplysninger da det var snø. Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå med snø, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på snødekket tak. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Litt overflateslitasje og mosedannelse.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Tid for rengjøring.



TG 2 Nedløp og beslag

Lakkerte metall beslag, renner og nedløp. Luftehatt. Pipefotbeslag i metall. Takstige. Snøfangere på mesteparten av taket. Baksiden har en eldre galvanisert renne/nedløp. Påpeker nedløp er bortledet igrunn, men ukjent videre rørsystem (ved nedløp i helleplating er det inv. i bod større saltutslag).

Vurdering av avvik:

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

Ikke snøfangere utenfor glassveranda på bakside.

Konsekvens/tiltak

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



Ikke snøfangere på denne delen

TG 1 Veggkonstruksjon

Veggene har isolert bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har forblending av murstein/mexistein. Noe liggende panel over vinduer.

Tilstandsrapport



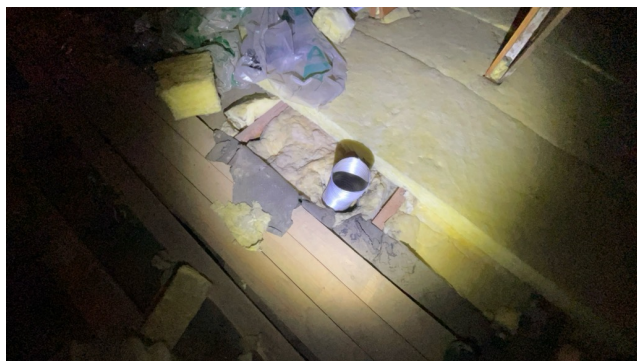
TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

W-takstoler m/takro av rupanel. Loft isolert m/mineralull.
Små skjolder ved pipe/lufttehatt, men tørt ved fuktmåling
befaringsdagen (nokså normalt med litt utsverting ved teglpipe). Et
ventilasjonsrør er avsluttet på loft-oppløst ikke lenger i bruk, men bør
isoleres igjen.



Fuktmåling pipeveksling (noen skjolder)



Ventilasjonsrør ikke i bruk på loft

TG 2 Vinduer

Vinduer m/2-lags isolerglass fra de 2 byggeårene, men glass utskiftet i
terrassedør og kjøkkenvindu 2012 samt andre kjøkkenvindu skiftet hele
(ink. karm ved et tilfelle). Det kan ikke utelukkes at andre glass også er
skiftet, men disse er umerket (f.eks. fastkarmen i stue). Koblete originale
små kjellervinduer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
Noen små forekomster av flass i karm mot glass på de eldre vinduer er
symptom på kondensering. Alderen tilsier at punkteringer av isolerglass
ikke kan utelukkes i nær fremtid (de eldste over 50år).

Konsekvens/tiltak

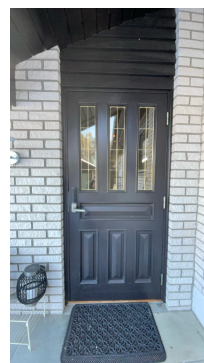
- Andre tiltak:

Kondensering på glass kan skyldes begrenset ventilering mot glassene
eller evt. luftlekkasjer i karm/ramme (f.eks. lite gode tettelisten). Dette
medfører skjolder/malingsflass og fuktskader i treverk som krever
vedlikehold evt. utskiftningsbehov av enkelte vinduer. Tiltak er bedre
ventilasjon av rommet eller utbedring av tetninger i karm/ramme.
Fungerende med avvik, men det er påregnelig med noe vedlikehold og
at enkelte glass må skiftes ut over tid.



TG 1 Dører

Malt ytterdør m/glassfelt (isolerglass) i dørblad.
Dør overbygget og beslag under ikke nødvendig



TG 2 Dører - gammel entre

Malt/lakkert ytterdør m/glassfelt i dørblad. Ettermontert pakning på 3
sider (ikke hengselsiden).

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
Låsekasse er slitt og have henger (må lukkes m/låsesylinder).

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ny låsekasse må monteres.

Tilstandsrapport



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

En innglasset terrasse med flisbelagt gulv. Sperretak m/takplater av plast (lysgjennomslipp). Skyvevinduer/dører i aluminiumsprofiler m/enkle glass (uisolerte). 3 stråleovner.

En helleplattning utenfor på 18m² m/motorisert markise samt gangsti foran glassveranda på 6m². Ifbm. trapper til dører er det plattninger i betong hvorav den ene er flislagt (2m² og 3m²).

I tillegg er hele innkjøringsplass steinbelagt m/belegningsstein foran huset, til dører og mot garasjeinnkjøring, gangdøren på side av garasje og til miljøhuset i ytterkant av tomten.

Vurdering av avvik:

- Flisene har bom (hulrom under) eller er løse.

Det er oppsprekk i flisfuge mot dør til helleplattning på innglasset veranda (noe "bom" i flis her) samt noe i langsgående fuge mot langvegg (nest ytterste, her uten "bom") mot langvegg. Sprekk i en flis påvist.

Ved sterk nedbør opplyses at det kommer inn litt vann ved hjørne av flisgulvet. Opplyst at den ene terrassevarmeren er defekt (tatt ut kontakt).

Sprekker i betong mot den opprinnelige døren (trapp).

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Kan tyde på bevegelse i underlaget, flis uten "bom" (dårlig limdekning) kan forsøkes refuget, mens flis med bom bør limes på nytt før refuging av løsnet fugemasse.

Vann inn i hjørnet av terrasse må undersøkes nærmere når det oppstår for å avdekke årsak og tiltak/tetting.



Oppsprekk fuge



Oppsprekk betong mot dør

TG 1 Utvendige trapper

Betongtrapp m/85cm rekkverk av lakkert metall til opprinnelig entredør. 3m² overbygget flislagt trinn/platting til hovedentre.



INNENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett, laminat og fliser (entre, garderobe og kjellerstue). Veggene har malte plater/tapet og trepanel.

Innvendige tak har malte plater/strie samt trepanel i entre. En del rom m/downlights (2 soverom, trapperom, kjøkken og kjellerstue samt badene). «Falske dragere» i kjøkken. Profilert listverk.

Peisestue innenfor kjellerstuen er nylig innredet/oppusset.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Naturlig finnes noe bruksmerker, noe oppsprekk i parkett/gulv (mest stue og gang mot entre), litt tendens til riss/pløsing i himling trapperom/kjellerstue/bad og noe større riss veggplate trappeløp særlig ved vinduet. Litt småpløser i hjørner av tapet. Noe sverte på spiker og rundt loftsluke i himling mot loft. Boden med lav høyde er noe uferdig (uten lister/ubehandlet spon). Uferdig rundt dør til "grovkjeller" Men slitasjegraden er ikke utover forventet tatt alderen i betraktning. Riss/pløser er sannsynlig som følge av litt bevegelse/krymp/tørk.

Konsekvens/tiltak

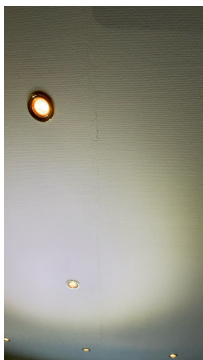
- Tiltak:

Avhengig av individuelle krav, fortsatt fungerende.

Tilstandsrapport



Eksempel oppsprekk parkett



Mindre riss



Uferdig rundt dør til "grovkjeller"

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke og gulv mot grunn av betong. Trebjelkelag etasjeskiller på tilbygget del.

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.

Kontrollmålt del m/trebjelkelag i trapperom med 19mm høydeavvik fra gerikt ved glassdør til gerikt ved soveromsdør. Kontrollmålt soverom ved siden av stue med 19mm høydeavvik (lavest ved døren og høyest ved ytterhjørne).

Kjellerstue kontrollmålt innenfor tolleranser. Resterende gråkjeller er mere «grovstøpt» med høydeavvik. Registrert noe forekomster av knirk (stue og soverom opprinnelig del).

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har dobbel mursteinspipe, peis med innsats i stue og elementpeis m/kleberstein samt sotluke/feieluke i kjeller. Oljefyr tilkopleet pipe, men denne er ikke lenger ibruk (benyttet på el).

Vurdering av avvik:

- Ildfast stein har sprekker.

Peisovn i kjeller har sprekke i en ildfast stein og topp/platen i kleberstein mot røykrøret. Ukjent avstandskrav mtp. dørkarm i tre på ene siden.

Konsekvens/tiltak

- Ildfast stein bør skiftes ut/repareres.



Sprekk ildfast stein peisovn kjeller



Sprekk toppplate peisovn kjeller

TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Påføringskonstruksjoner mot terreng i tilbygget del samt en sponplatevegg i gammel del. Det er foretatt hulltagning i hjørne av bod tilbygg hvor fuktsperre er påvist går under terreng, flatt terreng, ventiler ligger lavt og taknedløp kommer ned.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

Tilstandsrapport

- Det er i hulltaking påvist fukt-/råteskader.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Særlig i ytterhjørne av snekkerboden er det saltutslag (taknedløp ytterside) fra nokså høyt på veggen og ned mot gulv. Forhøyninger ved fuktsøk på overflate. I vaskerom og boden innenfor er det avskallinger/malingsflass som følge av saltutslag (påpeker bed intill husveggen utv. her- anbefales ikke).

Målt fuktig treverk (24%) ved hulltagning og del av svill nærmest lecamuren er påvist med råte/mykt treverk (sansynlig fuktigere sommertid).

Det er påvist plast i påforingsvegg mot terreng. Dette er feil iht. dagens byggdetaljer (skal ikke være fuktsperre i vegger hvor over halvparten er nedgravd mot terreng), men vært ulik praksis igjennom årene.

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt årsak og omfanget på eventuelle skader.

Kun en punktmåling og omfang er usikkert. Estimert er satt for nærmere undersøkelser og noe utbedringer av utv. terrengforhold/fuktsperre på kjellervegger med påforingskonstruksjon samt noe inv. utskiftning, men estimatet er svært usikkert før nærmere undersøkelser med flere åpninger av konstruksjon. Forholdet i "grovkjeller" vurderes ikke like kritisk da murkonstruksjoner av "ikke organisk" materiale tåler litt fuktvandring, men benk i tre mot vegg bør fjernes, god ventilasjon opprettholdes og forholdet observeres over tid.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Hulltagning- 24 vekt% fukt og plastfolie i påforingskonstruksjon



Fuktvandring/flass åpen mur



Fuktvandring/flass betonggulv

TG 1 Innvendige trapper

Vinkel lakkert tretrapp m/tette opptrinn og veggfestet håndløper. 90cm malt rekkverk av stående profilerte spiler (noe marginalt over 10cm imellom spiler).



TG 1 Innvendige dører

Heltre speildører. Malte i hovedplan samt slette malte dører i eldre delen. Glass i dør mot grovkjeller og entre/hovedentre (m/sidefelt). Skyvedører mot kjøkken og stue hvorav 2 har glass. Grovkjeller har malte trefyllingsdører.

TG 2 Innvendige dører til garderobe

Behandlet heltre speildør.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dør til garderobe tar i nedre hjørne/tung å lukke.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Døren må justeres.

Tilstandsrapport



VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Flislagt bad m/dekorfliser, innfliset badekar og plassbygget baderomsinnredning kledd m/fliser. Innflisete speil over innredning og badekar. Veggskap m/glassdører og lys. Malt himling m/integrerte downlights. Gulvstående toalett.



1. ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt m/downlights. (Riss i himling, men omtalet i overflater generelt).

1. ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

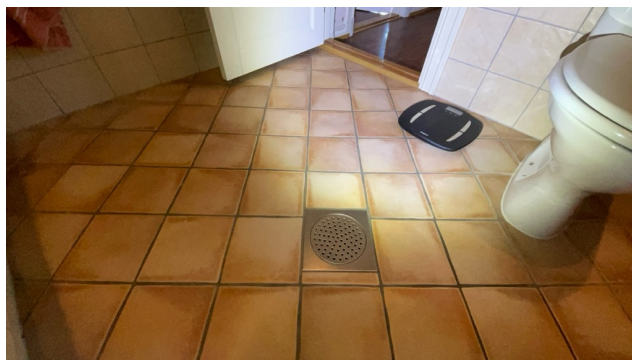
Det er ca 1cm fall fra sluk til terskel og omlag 1:100 fall (men stedvis noe under). I avlukket under badekar med inspeksjonsluke fra soverom (her er vinylbelegg) kan det synes vannansamlinger på belegget (ikke mulig å måle fall, men tydelig ett flatt gulv- ikke direkte en del av badetromsgulvet).

En flis ved badekarkant litt forvitret etter drypplekkasje på batteri.

Konsekvens/tiltak

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

Våtrommet fungerer med dette avviket.



Gulv



Forvitret flis etter drypp



"Flatt fall" under badekar

1. ETASJE > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og membran med ukjent utførelse, men det er påvist en form for slukmansjett under klemring i sluk og smøremembran på gipsplater bak i skapet og inspeksjonsluke under kar. Det er lagt vinylbelegg som tettesjikt m/oppbrett på gulvet under karet.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Tilstandsrapport

Hjelpesluk under kar flommer opp ved rask tapping av badekaret.

Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

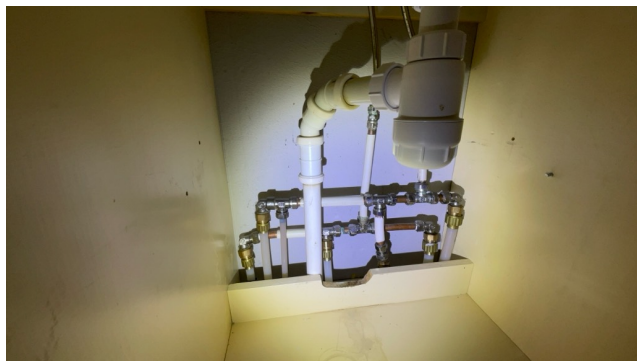
Det bør gjøres tiltak for å unngå "flomming"/høy belastning av sluket under badekar. Det kan være behov av rens i rørsystemet til hjelpesluket, evt. kan det være mulig å etablere et lukket avløpsrør til badekaret (ikke til sluk), men dette må undersøkes nærmere.



Hovedsluk i bad



Sluk under kar "flommer" ved rask tapping av kar



Synlig membran på vegg i innredning

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innmuret/innfliset emaljert badekar. Plassbygget flislagt innredning m/nedfelt servant, underskap, innflisete speil og lys. Gulvstående toalett. Vegghegt glasskap m/lys. (noen defekte lypærer).

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt kanalvifte til luftehatt.

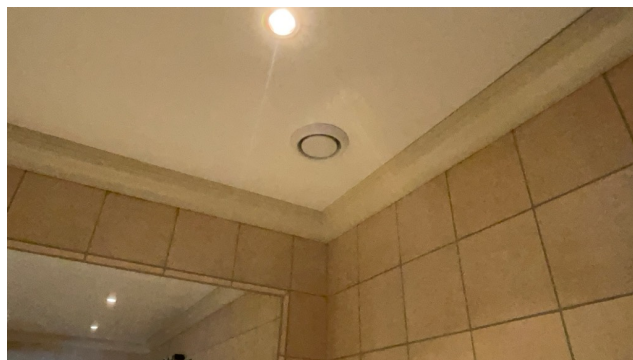
Vurdering av avvik:

- Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Viften virker ikke hele tiden (opplyst at den særlig ikke fungerer ved kaldt vær).

Konsekvens/tiltak

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



1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra soverom mot badekarets ende m/blandebatteri uten å påvise unormale forhold.



Hulltagning

1. ETASJE > BAD 2

Generell

Flislagt bad m/malt himling (ikke gulvvarme). Dusjhjørne m/glassvegger. Gulvstående toalett. Baderomsinnredning m/heldekkende servant, underskap og innfliset speil. I tillegg et høyskap og et veggskap m/glassdører.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD 2

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.



1. ETASJE > BAD 2

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har radiator som varmekilde. Fall mot sluk er målt til 5mm fra terskel til slukrist.

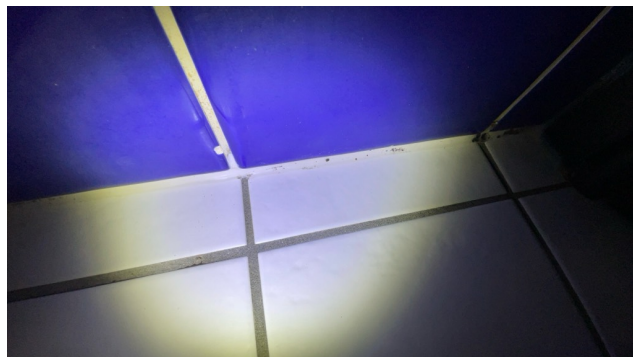
Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

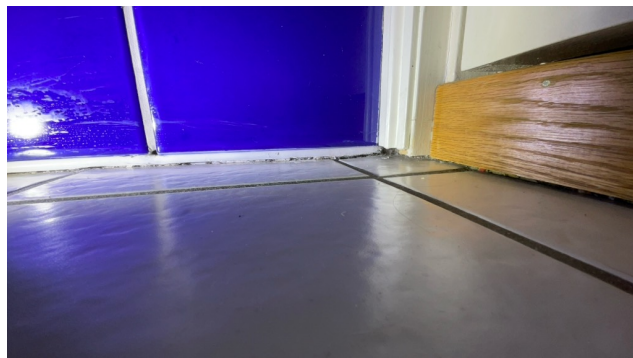
Gulvet er tilnærmet flatt. Det er glippe under silikonfuge mot gulv (mest mot yttervegg/døren, men også litt andre steder) som kan tyde på noe synk/krymp i gulvkonstruksjon. Silikonfuge i dusj har litt sverte.

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduert 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.
- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet. Kompenserende tiltak for fallforhold kan være å benytte lukket kabinett m/internfall (men lukker ikke avviket).



Mindre sverteprikker i silikonfuge



Litt oppsprekk i silikon mot gulv

1. ETASJE > BAD 2

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og membran/tettesjikt med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

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

Membran kan ikke synes ved sluk, rørgjennomføringer eller terskler. Ingen dokumentasjon på utførelse. Det er mulig at det kan være en underliggende membran, men dette kan ikke verifiseres.

Konsekvens/tiltak

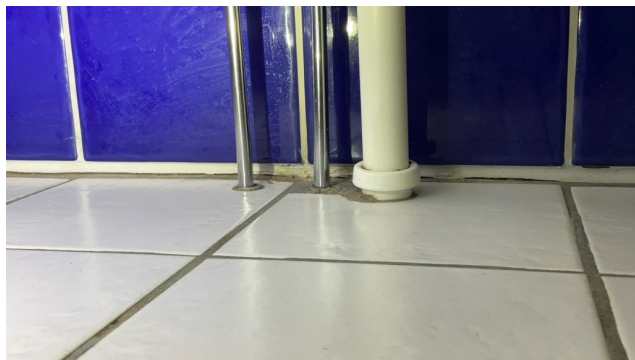
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Innhent dokumentasjon om mulig.

Tilstandsrapport



Sluk- membran kan ikke verifiseres



Membran kan ikke verifiseres



Membran kan ikke verifiseres

1. ETASJE > BAD 2

Sanitærutstyr og innredning

Dusjhjørne m/glassvegger. Gulvstående toalett. Baderomsinnredning m/heldekkende servant, underskap og innfliset speil. I tillegg et høyskap og et veggskap m/glassdører.

Vurdering av avvik:

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

Liten stjerne i emalje på servanten ved bunnventil. Marginal svelling i nedkant skapskrog mot dusj.

Konsekvens/tiltak

- Riss er vanligvis overfladiske skader i servantens overflate eller glaser. Konsekvensene av riss er hovedsakelig kosmetiske.

Fungerer med avvik.



Sprekk/stjerne i servant ved bunnventi

1. ETASJE > BAD 2

Ventilasjon

Det er naturlig ventilering via takventil og spalte under dør.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.



1. ETASJE > BAD 2

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra soverom mot dusj. uten å påvise unormale forhold.



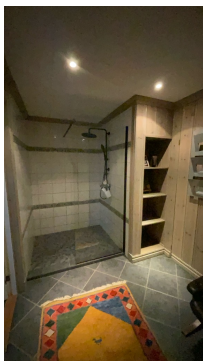
Hulltagning

KJELLER > BAD

Generell

Tilstandsrapport

Flislagt gulv og dusjnisje, ellers behandlet trepanel på vegger. Takess himling m/downlights. Dusjnisjen har dusjgarnityr og glassvegg.



KJELLER > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og trepanel. Taket har takess himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner.

Våtzone er 1m ut fra dusjnisje, hele gulvet og overgang gulv/vegg (trepanel er uegnet i disse sonene). Litt sverte/missfarge i fuger ved dusj.

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

For TG1, men vært fungerende med forsiktig bruk.



KJELLER > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

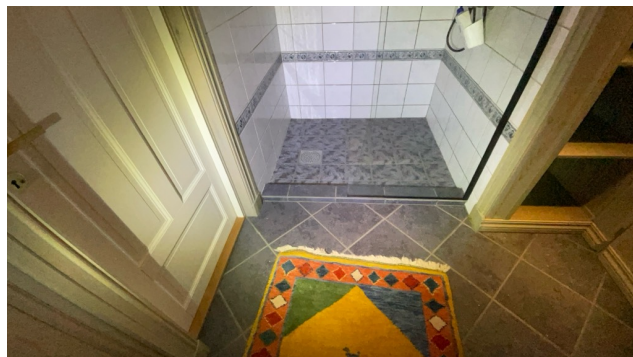
- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Det er godt fall i dusjnisje (over 1:50) og 2,5cm høydeforskjell fra terskel til sluk, men resterende av rommet er flatt og evt. lekkasje/vannsøl utenfor nisje ledes ikke til sluk.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

Men vurderes vært fungerende som det er.



Kun avrenning/sluk i dusjnisje

KJELLER > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Det er uegnede materialer i våtsoner.

En slukmansjett kan synes under klemring og membran kan skimtes hvor fliser er avsluttet mot gerrikt, men våtzone går også 1 meter utenfor selve dusjnisjen samt i overgang gulv/vegg hele rommet og neppe membran bak trepanelen. Ikke dokumentasjon for tettesjikt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Innhent dokumentasjon om mulig. Dusjen er nokså romslig og selv om ikke hele rommet er oppbygget som våtrom vurderes det fungerende med forsiktig bruk.



Sluk

Tilstandsrapport



Overgang til trepanel/dør like utenfor dusjnise

KJELLER > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Dusjnise med dusjgarnityr og glassvegg (glassvegg og dusjhode/stang er nokså nytt, eldre blandebatteri).

KJELLER > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte (bryter på bod innefor).

KJELLER > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra bod mot dusj, uten å påvise unormale forhold.



Hulltagning

KJELLER > VASKEKJELLER

! TG 3 Generell

Grovkjeller med overflater av malt betong og puss. Opprinnelig kjøkkeninnredning er montert opp her samt opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

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

Det er neppe tettesjikt i malingen og denne har avskallet/forvitret bl.a. rundt sluk. Kun veggventil som ventilasjon. Forventet brukstid på støpjernsluk utgått. Innredningen har noe defekter/skjeve fronter.

Konsekvens/tiltak

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

Selv om rommet ikke oppfyller dagens krav til et våtrom, er det likevel fungerende med "lett bruk" som enkel vaskekjeller. For TG1 må nytt tettesjikt og sluk legges (men vurderes ikke kritisk mtp. begrenset belastning av gulvet av "ikke organisk materiale" direkte mot grunn). Estimert er vurdert for nytt sluk og tettesjikt (f.eks. belegg) samt etablere forsert ventilasjon (vifte).

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Vaskekjeller



Sluk



Tilstandsrapport



Tidl. kjøkken som innredning

KJELLER > VASKEKJELLER

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner betong/murkonstruksjoner. Heller ikke overflatesøk relevant; dette har avvik, men kan like gjerne kan skyldes fuktvandring eller kapilærsug fra grunn.

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har møbelsnekket heltre innredning med profilerte malte fronter. 4 skap m/vitrinedører (2 benkestående). Benkeplaten er av heltre eik m/nedfelt dobbel rustfri kum. Det er kjølehjørne (nytt aggregat for ca. 7 år siden), frittstående oppvaskmaskin, integrert micro og stekeovn. Flisfelt mellom over- og underskap. Benk langs vinduer m/eikfinert plate og metall bein tilbygget i senere år. Normal/naturlig tilstand for sin alder (ca. tilbyggsår, naturlig litt bruksslitasje i benkeplate).



1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

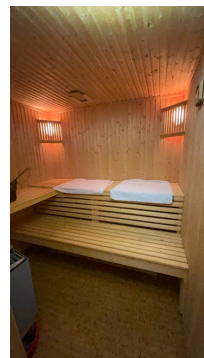
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

KJELLER > BADSTUE

! TG 1 Overflater og konstruksjon

Panelet badstue. Vinylbelegg på gulv. Ventil i himling og under ovn. Dør m/sotet glass. Rommet har en ukjent konstruksjon, men ikke påvist spesielle avvik.



KJELLER > BADSTUE

! TG 2 Teknisk anlegg

Elektrisk badstuovn.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak, men ut ifra alder kan svikt lett oppstå.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 3 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber samt plastrør m/varerør til bad tilbygget del 2.etg.

Gammel heltre kjøkkeninnredning i snekkerbod med 2-greps blandebatteri.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det drypper fra rørskjøter.
- Det er irr på rør.

Lekkasje/drypp i rørkopling ved overgang plastrør i kjellergang. Drypplekkasje under ene kopling til badekarbatteri hovedplan. Ved tapping av vann fra kran i snekkerbod lekker det rundt kranene (stopper ved stenging av kran).

Plastrør er med ufulstendige varerør i rom uten sluk som tilsier at dette ikke må sammenlignes med dagens lekkasjesikre rør-i-rør anlegg. Plastrørene i kjeller mangler klamring.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.
- Utette rørkoblinger må skiftes/utbedres.

Plastrør bør klamres bedre.

Kostnadsestimat: Under 20 000



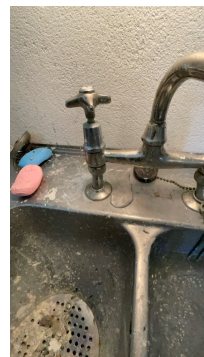
Drypp kobling badekarbatteri (mindre drypp)



Irrt utett kobling kjellergang (mindre drypp)



Uklamrede rør kjellergang



Lekkasje rundt gammel kran ved åpning snekkerbod

TG 2 Avløpsrør

Det er synlige avløpsrør av plast.

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.



TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon via veggventiler/spalteventiler.

TG 2 Varmesentral

Boligens varmeanlegg består av oljefyrt sentralfyrr med brenner fra 2010 (fyren ser ut å være fra 2000), men de siste årene er fyren ombygget til å kun gå på elektrisitet. Enkelte rom med panelovner.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Vel fungerende på el befaringsdagen, men skal fyren benyttes med idag må den kontrolleres og mulig tilpasses bioolje av fagperson. Døren til fyrrom er blikkbeslått og fjærbelastet, men ikke som dagens brannkvalifiserte dører (vanlig trekarm etc), men dette har først betydning om olje skal benyttes. Ukjent om fyren er tilpasset bio-olje.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

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



! TG 2 Vannbåren varme

Radiatoranlegg i opprinnelig del av boligen. Fjernet radiator i ene soverom senere år pga. lekkasje.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Konsekvens/tiltak

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

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.

Sikringsskap m/automatsikringer. Hovedsakelig skjult el-anlegg.

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.
1970

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

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?
Nei Bare med normal overbelastning.

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

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, 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 Det anbefales utvidet el-kontroll av anlegget fordi det ikke foreligger samsvarserklæring på arbeider som er utført. Skadet bryter for lys på loft og åpen koblingsboks i kjeller.



Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering fra byggeårene.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Det er påvist en fuktsperre på bakside tilbygg, men ellers ikke synlig. Sannsynlig finnes den rundt tilbygg, men toppen er nedfylt under terreng (ventiler ligger også lavt). Opprinnelig del har ikke fuktsperre, men mulig noe original smurt gudrong.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres lokale tiltak.
- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Se pkt. "rom under terreng».



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av pusset sementstein over støpte fundament/kjellergulv. Støpt hvelv over kjeller opprinnelig del. Tilbygget del har lecamur m/trebelkelag.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

Det er en sprekk i kjellergulv ved ene bod og ut i kjellergang samt mindre vertikal/skråriss under kjellervindu og under ene skapet i snekkerbod samt sprekk i gulv bod tilbygg m/lav høyde.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Sprekker bør observeres om endrer seg, men tiltak vurderes ikke nødvendig om de er stabile uten endring.



TG 2 Terrengforhold

Nokså flatt rundt boligen.

Vurdering av avvik:

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

Tidl. eier opplyst det har vært forekomst av fuktvandring i bodhjørne ved snøsmelting pga. dårlig fall/is. Ventiler ligger lavt/ned i bakken på gavl tilbygget del. Bed langs kjellervegger.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Ideelt sett bør det 3m ut fra bygningen være godt fall ifra for å senke belastning av overflatevann mot muren. Terrengjusteringer bør vurderes

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Iht. oppstikk i kjeller er utv. avløpsrør av plast og vannledninger er av plast (PEL), men andre rørtyper i grunn kan ikke utelukkes (ikke synligdet er f.eks. støpjernssluk i kjeller som kan tyde på soilrør). Offentlig avløp og vann fra kroksjøen vannverk.

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.

TG 2 Oljetank

Det er oljetank i glassfiber. Opplyst tom og ikke krav til å fjerne iflg. eier.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Ingen dokumentasjon fra kontroll siste 12 måneder foreligger.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Siden tanken ikke er ibruk anbefales den sanert eller fjernet, men ikke pålegg om dette.



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 bygningssakkynndige 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 byggeteknisk forskrift på befaringsstidpunktet.



Helse, miljø og sikkerhet

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

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er avvik i rømningsveier.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Deler av kjeller har kun i overkant av 2,1m takhøyde. Ikke vinduer dagslysflate/rømningsvei iht. dagens krav i primærdel/kjellerstue (kun 3 små kjellervinduer i den eldre delen).

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på innvendige trapper opp til dagens krav.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på utvendige trapper opp til dagens krav.

- For å avklare omfanget av avvik ved rømningsveier bør det innhentes en brannteknisk vurdering.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk for utvendige trapper til dagens forskriftskrav.

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

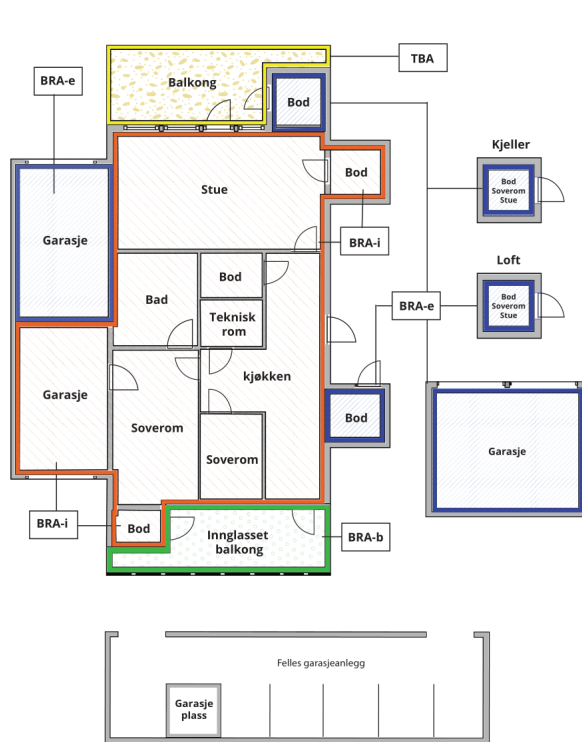
Hva er måleverdig areal?

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?

$$BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b$$

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



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

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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. Etasje	177		23	200	29		200
Kjeller	164			164		10	174
SUM	341		23		29	10	374
SUM BRA	364						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Vindfang, garderobe m/vaskekar, trapperom, soverom, soverom 2, bad, kjøkken, stue/spisestue, gang, entré, bad 2, soverom 3, soverom 4		Innglasset balkong
Kjeller	Kjellerstue, bad, badstue, disponibelt rom (ikke måleverdig høyde), bod, kjellergang/lagerrom, fyrrom, snekkerbod/grovkjøkken, vaskekjeller, bod 2, peisstue		

Kommentar

Lav bod under entre er areal m/lav himlingshøyde.
21m2 innglasset balkong pluss vegg mot bolig = 23m2

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Kjellerplan har noe annen innredning i opprinnelig del og har ikke WC-rom i tilbygget del.

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)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		44		44	
SUM		44			
SUM BRA	44				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Garasje, bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.2.2026	Lars Oskar Melbye	Takstingeniør
	Karine Olsen Kosior	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3416 EIDSKOG	53	599		0	1116.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Dalåsen 27

Hjemmelshaver

Kosior Anders Holseter, Kosior Karine Olsen

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boliger ligger svært sentralt til på Skotterud. Det er gangavstand til de aller fleste fasiliteter som barnehage, skole, butikker, småforretninger, legesenter mm.

Adkomstvei

Direkte adkomst fra kommunale asfalterte Dalåsen

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet Kroksjøen Vannverk via private stikkledninger

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Reguleringsplan 14a Skotterud sentrum øst. Område for bolig og forretning.

Om tomten

Snødekket tomt og beskrevet på bakgrunn av tidligere befaring av eiendommen:

Flat pent opparbeidet tomt med plen, prydbusker, hekker og planter. Gårdsplassen er belagt med beleggningsstein, og har kum til overflatevann. Inngjerding med trestakitt, flettverksgjerde og hekker. Tregrinder mot innkjøringen. Miljøhus i tomteskillet ved bakre hjørne av garasje mot veien. I tillegg er det ei dukkestue i laftede bord på lecastein og takteking av betongtakstein i hjørnet av hagen. Dukkestua er ca 3m², men har ikke måleverdig takhøyde.

Bygninger på eiendommen

Garasje

**Anvendelse**

Parkering/lagring

Byggeår

1998

Kommentar**Standard**

Standard for sitt bruk

Vedlikehold

Alminnelig/godt

Beskrivelse

Alminnelig bindingsverksgarasje m/saltak fundamentert over betongplate m/leca kantforhøyning på mark. Utvendig kledning av tømmermannspanel samt noe mursteinsforblending i front. Takteking av betongstein over sutak undertak. 2 Lakkerte leddporter i tre. Vinduer m/enkle glass og gangdør på side. Inv. betonggulv og kledning av trepanel. Stige og luke til loft for noe enkel lagring i takstoler (lav høyde- 4m2 med bordet gulv). Bygningen er ikke tilstandsvurdert.

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
Ordrebekreftelse	13.02.2026		Gjennomgått	1	Nei
Kommunalinformasjon	17.02.2026		Gjennomgått	23	Nei
Egenerklæringsskjema	11.02.2026		Gjennomgått	7	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.03.2026	
2	04.03.2026	

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 funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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