

Halvdans gate 1 2004 LILLESTRØM

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Vertikaldelt tomannsbolig
Byggeår: 1972
BRA: 156 m²
BRA-i: 138 m²
Rapportdato: 31.3.2026 (Gyldig til 31.3.2027)

Samlet vurdering

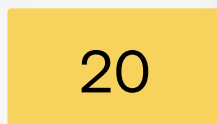
TG-0



TG-1



TG-2



TG-3



TG-IU



1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: 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: Mindre eller moderate 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: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/41276>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Etasjeskille og gulv på grunn	På kontrollerte steder er det registrert ujevnheter i etasjeskillet med målt avvik på inntil 32 mm. TG-3 er gitt med bakgrunn i standardens toleransekrav. Det er nivåforskjeller mellom rom i kjeller.
Våtrom: Bad, kjeller - Overflater	Det er for liten høydeforskjell fra overkant slukrist til overkant gulvflis ved terskel. TG-2. Det er enkelte små hakk/skår i gulvfliser. TG-2. Det er noe fuktsvellinger nederst på baderomsplater i dusjsonen. TG-3
Våtrom: Bad, kjeller - Fukt	Det ble registrert fuktskade nederst på baderomsplater i dusjsonen. Denne merknaden gjelder det samme punktet som under "Våtrom: Bad, kjeller - Overflater".

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Drenering	Grunnmursplast er avsluttet uten topplis mot grunnmur. Det ble registrert fuktforskjeller i kjellergulv og i nedre del av kjellervegger. Terrengtet inn mot bolig er relativt flatt. Terrengforhold rundt boligen er delvis skjult av treplattung.
Grunnmur og fundament	Det er enkelte riss/små sprekker i kjellervegger.
Rom under terreng	Det ble registrert fuktforskjeller i kjellergulv og i nedre del av kjellervegger. Utforede kjellervegger er å betrakte som en risikokonstruksjon.
Balkong, terrasse, platting: Treplattung, Hage	Treplattung er noe skjev/ujevn.
Vinduer og dører	Enkelte vinduer subber noe i karm. Garasjevindu er sprukket og slitt.
Yttervegger	Enkelte panelbord har noe sprekker. Det er litt lite lufting under panel.
Takkonstruksjon og loft	Det er noe mangelfulle luftespalter mellom gulvisolasjon og undertak på kaldtloft. TG-2. Det er registrert fuktmerker på innvendige overflater på kaldtloft i tilknytning til takgjennomføringer. TG-IU. Det er noe svertesopp/muggsopp i undertak. TG-2
Ildsted/Skorstein innvendig i boligen	Over halvparten av forventet levetid på teglsteinspipe er nådd.
Avløpsrør	Over halvparten av forventet levetid på opprinnelige avløpsrør er nådd.
Vannledninger	Rørskap er rustskadet. Det er ikke etablert vannstoppventiler i forbindelse med rørtilkoblinger. Det er ikke montert tettehylser på vannrør under oppvaskkum på kjøkken. Utvendig vannrør er opprinnelig.
Varmesentral	TG-2 er satt ut i fra alder.

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Våtrom: Bad, 2. etasje - Overflater	TG-2 er satt ut i fra alder.
Våtrom: Bad, 2. etasje - Membran, tettesjikt og sluk	Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.
Våtrom: Bad, 2. etasje - Sanitærutstyr	Glassdør på høyskap er sprukket. Speil er noe slitt.
Våtrom: Bad, 2. etasje - Ventilasjon	Luftespalten i døren er mindre enn anbefalt for rommets ventilasjonsbehov.
Våtrom: Bad, kjeller - Membran, tettesjikt og sluk	Rørføringer gjennom vegger har ikke synlig membran/mansjetter.
Våtrom: Bad, kjeller - Sanitærutstyr	Servantskap er noe fuktskadet.
Innerdører	Innerdører er slitte. Baderomsdører er noe skadet/fuktskadet.
Overflater på innvendige gulv	Det er noen løse og manglende fliser i kjeller. Det er enkelte glipper mellom vegg og laminat.
Innvendig tretrapp	Trappen er noe slitt. Det er noe knirk i trapp.

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
El. varme	Ikke vurdert.

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Det er påvist avvik mellom byggemeldte tegninger og slik boligen fremstår i dag. Det anbefales å avklare forholdet mot byggesaksmyndighetene og vurdere behov for søknad/ettergodkjenning.

Det er avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift

Det er ikke etablert noen brannskille mellom boenheter på kaldtloft. Boligen er bygd før 1985, og det var ikke krav til brannskille på loft mellom boenheter på oppføringstidspunktet. Selv om forholdet var tillatt ved oppføring, medfører manglende brannskille økt risiko for brann- og røykspredning mellom boenheter via loft. Dette kan redusere rømningstiden og øke fare for personskaade ved brann. Forholdet tilfredsstillende ikke dagens sikkerhetsnivå.

Det er avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde under 2 meter

Vinduer i kjeller er plassert for høyt til å tilfredsstillende krav til rømningsvindu. Det anbefales å etablere et fastmontert trinn eller tilsvarende løsning for å redusere høyden til underkant vindu og bedre rømningsforholdene.

Det er avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav

Det mangler håndløpere i trapp. Det anbefales å etablere håndløpere i trapp. Det er for store åpninger i trapperekker. Åpninger i trapperekker anbefales å gjøres mindre eller tettes. Det er for store åpninger mellom trappetrinnene. Åpninger mellom trappetrinn anbefales å gjøres mindre eller tettes. Dette vurderes som avvik fra gjeldende sikkerhetskrav, og kan utgjøre en risiko for barn og fallulykker.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
20.3.2026

Rapportdato
31.3.2026

Hjemmelshavere

Navn: Jan Kristofer Pedersen
Navn: Maj Britt Pedersen

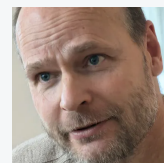
Tilstede ved inspeksjon: Ja
Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Ja

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: Roy Bekkesletten
Firma: Takstmann Roy Bekkesletten AS
Tittel: Tømrermester
Profesjonsansvarsforsikring: Fremtind

Telefon: 41624600
Epost: roy@bekkesletten.no
Adresse: Vardeveien 22 B, 1444 Drøbak



Egne premisser:

Alle opplysninger om oppgraderinger og årstall i rapporten er blitt verifisert av rekvirent. Takstmannen har ikke elektrofaglig kompetanse.

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet.

Informasjon om boligen

Adresse: Halvdans gate 1, 2004 Lillestrøm

Kommunenr: 3205 Gårdsnr: 81 Bruksnr: 2015 Festenr:
Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:

Byggeår: 1972 - iflg. midlertidig innflyttingstillatelse
Boligtype: Vertikaldelt tomannsbolig

Generell beskrivelse av boligen:

Fundamentert med støpt såle. Kjellervegger i betong. Øvrig veggkonstruksjonen i trebindingsverk, kledd med stående panel. Saltak i treverk, tekket med betongstein. Etasjeskiller er betongdekke og trebjelkelag.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggt teknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: <https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html>

Bygning: Halvpart av vertikaldelt tomannsbolig

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjeller	39	39 Romfordeling: Trappegang, bad/vaskerom, bod og kjellerstue. Himlingshøyde er ca 2,11 m - ca 2,16 m.	0	0	0
1. etasje	74	56 Romfordeling: Entré, trappegang og stue/kjøkken. Himlingshøyde er ca 2,28 m - ca 2,38 m.	18 Romfordeling: Garasje.	0	43
2. etasje	43	43 Romfordeling: Trappegang, 3 soverom og bad. Himlingshøyde er ca 2,34 m - ca 2,39 m.	0	0	11
Totalt m²	156	138	18	0	54

Kommentar til arealberegning

Arealet er beregnet ut i fra oppmåling på stedet og kontrollert opp imot tegninger.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er drenering rundt hele bygningen oppgradert?	Nei
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ja
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Ja
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ja
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei

Oppsummering av drenering

TG-2

Drenering er oppgradert kun rundt deler av boligen i 2013. Grunnmursplast er avsluttet uten topplis mot grunnmur. Forholdet kan føre til at vann og fukt trenger bak grunnmursplasten, med økt risiko for fuktbelastning på grunnmuren. Det ble registrert fuktforskjeller i kjellergulv og i nedre del av kjellervegger. Registrerte fuktforskjeller kan indikere fuktpåvirkning fra grunnen, og kan medføre økt risiko for fuktskader på tilstøtende konstruksjoner og overflater. Terrengtet inn mot bolig er relativt flatt. Forholdet kan føre til økt fuktbelastning mot grunnmur og risiko for fuktskader. Terrengforhold rundt boligen er delvis skjult av treplattung.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å monteres topplis på grunnmursplast.
Det anbefales å etableres fall fra kjellervegger.

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/kjeller
Type byggegrunn	Byggegrunn av leirholdige masser
Type grunnmur i kjeller	Betong
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja

Oppsummering av grunnmur og fundament**TG-2**

Det er enkelte riss/små sprekker i kjellervegger.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Riss/små sprekker anbefales utbedret.

6.3 Rom under terreng

Type rom under terreng Delvis innredet

Er det gjennomført arbeider etter byggeår?

Ja

Kjeller ble innredet i 2014.

Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?

Ja

Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktnåling)

Nei

Er oppholdsrom manglende ventilert?

Nei

Oppsummering av rom under terreng**TG-2**

Det ble registrert fuktforskjeller i kjellergulv og i nedre del av kjellervegger. Registrerte fuktforskjeller kan indikere fuktpåvirkning fra grunnen, og kan medføre økt risiko for fuktskader på tilstøtende konstruksjoner og overflater. Denne merknaden gjelder det samme punktet som under "Drenering". Utførede kjellervegger er å betrakte som en risikokonstruksjon.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Da det er registrert fuktforskjeller i kjellergulv og på kjellervegger, så anbefales det at utførede kjellervegger holdes under oppsikt/kontrolleres jevnlig.

6.4 Balkong, terrasse, platting: Takterrasse, 2. etasje

Type Takterrasse

Takterrasse med tregulv. Størrelse ca 11 m²

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Takterrasse er i fra 2023.

Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?

Nei

Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?

Nei

Er balkong / terrassen teknet?

Ja

Er det manglende/ikke tilstrekkelig vannavrenning fra konstruksjonen?	Nei
Er det påvist skader i tekkingen?	Ikke kontrollerbart
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det symptom på utilstrekkelig lufting/feil oppbygging av konstruksjonen over innvendige rom?	Nei
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Ikke kontrollerbart
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	
TG-1	
Pga terrassebord over tekkingen er ikke selve tekkingen inspisert. Tekking ved balkongdør er ikke tilgjengelig for visuell kontroll.	

6.5 Balkong, terrasse, platting: Treplatting, Inngangsparti

Type	Platting
Treplatting. Størrelse ca 18 m ² .	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Plattingen er ca fra 2020.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	
TG-1	

6.6 Balkong, terrasse, platting: Treplatting, Hage

Type	Platting
Treplatting. Størrelse ca 25 m ² .	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Ja
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	
TG-2	
Treplatting er noe skjev/ujevn.	

6.7 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Malt profilert ytterdør med glass og trekarm. Vinduer med 2-lags glass og trekarmer. Heve-/skyvedør med 2-lags glass og trekarm. Vinduer med 3-lags glass og pvc-karmer. Vindu med 1-lags glass og trekarmer. Leddport med elektrisk portåpner.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer er i fra 2014, 2015, 2016 og 2022. Heve-/skyvedør er i fra 2013. Balkongdør er i fra 2023. Ett opprinnelig vindu (garasje). Det er ukjent alder på leddport.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-2
Enkelte vinduer subber noe i karm. Dette kan medføre at vinduene blir noe skadet på sikt. Garasjevindu er sprukket og slitt.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Enkelte vinduer anbefales justert. Det anbefales å skifte garasjevindu.	

6.8 Yttervegger

Type fasade	Stående kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Ja
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei

Oppsummering av yttervegger**TG-2**

Enkelte panelbord har noe sprekker.
 Det er litt lite lufting under panel. Lite lufting av panel kan medføre skader i vegger pga treg/dårlig uttørring av fukt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Pga litt lite lufting, så anbefales det at fasaden holdes under oppsikt.

6.9 Skorstein over tak

Inspisert fra

Fra bakken

Totalvurdering av skorstein over tak**TG-1**

Det er utført en visuell kontroll fra bakkenivå av hensyn til sikkerhet (HMS). Begrenset inspeksjon medfører at skjulte avvik ikke kan utelukkes. Nærmere undersøkelser anbefales.

6.10 Takkonstruksjon og loft

Type takkonstruksjon

Saltak

Type loft

Kaldtloft

Det ble foretatt en begrenset inspeksjon av kaldtloft på grunn av opplagrede gjenstander.

Utvendig inspeksjon

Fra bakken

Er det registrert symptom på svekkelser/vesentlige skjevheter/nebøyninger i konstruksjonen?

Nei

Er det manglende eller utilstrekkelig lufting av konstruksjonen?

Ja

Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på innvendige overflater?

Ja

Er det tegn til sopp/råte eller spor etter treskadeinnspekt?

Ja

Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?

Ikke kontrollerbart

Totalvurdering av takkonstruksjon og loft**TG-2**

Utvendig inspeksjon av yttertaket er utført fra bakkenivå av hensyn til sikkerhet (HMS). Begrenset inspeksjon medfører at skjulte avvik ikke kan utelukkes.
 Det er noe mangelfulle luftespalter mellom gulvisolasjon og undertak på kaldtloft. Dette kan føre til kondensering på kaldtloft med påfølgende fuktskader.
 Det er registrert fuktmerker på innvendige overflater på kaldtloft i tilknytning til taggjennomføringer. Det foreligger usikkerhet om alder på fuktmerkene. Det ble utført fuktmålinger på kontrolltidspunktet uten at det ble registrert unormale verdier.
 Det er noe svertesopp/muggsopp i undertak.
 Det ble foretatt en begrenset inspeksjon av kaldtloft på grunn av opplagrede gjenstander.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

De noe mangelfulle luftespaltene mellom gulvisolasjon og undertak anbefales utbedret. Det anbefales å følge med på fuktmerker i området rundt takgjennomføringer og foreta ny kontroll ved behov for å avdekke eventuell pågående fuktpåvirkning. Forekomsten av svertesopp/muggsopp anbefales saneret. Det anbefales en nærmere undersøkelser av kaldtloft på grunn av opplagrede gjenstander.

6.11 Taktekking

Type takkonstruksjon	Saltak
Type tekking	Takstein
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det registrert skader, deformasjoner eller begroing på taktekkingen?	Nei
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av taktekking	TG-1
Taktekking er fra 2015. Det er utført en visuell kontroll utvendig fra bakkenivå av hensyn til sikkerhet (HMS). Begrenset inspeksjon medfører at skjulte avvik ikke kan utelukkes. Nærmere undersøkelser anbefales.	

6.12 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag, Betongdekke
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-3
På kontrollerte steder er det registrert ujevnheter i etasjeskillet med målt avvik på inntil 32 mm. TG-3 er gitt med bakgrunn i standardens toleransekrav. Det er nivåforskjeller mellom rom i kjeller.	
Kostnadsestimat	20 000 - 100 000

6.13 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Type pipe	Tegl, Stål
Utvendig stålpipeline med peisovn i stue. Tegelsteinpipe som ikke er i bruk.	
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Peisovn i stue. Stålpipeline og peisovn er fra 2023.	
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen	TG-2
Over halvparten av forventet levetid på teglsteinpipe er nådd. TG-2 er satt ut i fra alder. Erfaringsmessig ser man at teglsteinpiper ofte har et behov for rehabilitering etter ca 50 år.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales at teglsteinpipe kontrolleres av brann- og feiervesen for å vurdere tilstand og eventuelle behov for tiltak.	

6.14 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	TG-1
Kjøkkeninnredning er i fra 2017. Kjøkkeninnredning med malte fronter, laminat benkeplate, integrert stekeovn, induksjonstopp, mikrobølgeovn, kjøleskap, oppvaskmaskin, oppvaskkum, ventilator og fliser mellom overskap og benkeplate.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

En kokeplate (liten) er defekt.
 Det mangler lufting under kjøleskap. Det anbefales å etablere lufting under kjøleskap.
 Oppvaskmaskinfront er litt noe løs. Det anbefales å feste oppvaskmaskinfronten bedre.

6.15 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
Det er påvist avvik mellom byggemeldte tegninger og slik boligen fremstår i dag. Det anbefales å avklare forholdet mot byggesaksmyndighetene og vurdere behov for søknad/ettergodkjenning.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Ja
Det er ikke etablert noen brannskille mellom boenheter på kaldtloft. Boligen er bygd før 1985, og det var ikke krav til brannskille på loft mellom boenheter på oppføringstidspunktet. Selv om forholdet var tillatt ved oppføring, medfører manglende brannskille økt risiko for brann- og røykspredning mellom boenheter via loft. Dette kan redusere rømningstiden og øke fare for personskade ved brann. Forholdet tilfredsstillende ikke dagens sikkerhetsnivå.	
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Midlertidig innflyttingstillatelse er forelagt.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Ja
Vinduer i kjeller er plassert for høyt til å tilfredsstillende krav til rømningsvindu. Det anbefales å etablere et fastmontert trinn eller tilsvarende løsning for å redusere høyden til underkant vindu og bedre rømningsforholdene.	
Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ja
Det mangler håndløpere i trapp. Det anbefales å etablere håndløpere i trapp. Det er for store åpninger i trapperekker. Åpninger i trapperekker anbefales å gjøres mindre eller tettes. Det er for store åpninger mellom trappetrinnene. Åpninger mellom trappetrinn anbefales å gjøres mindre eller tettes. Dette vurderes som avvik fra gjeldende sikkerhetskrav, og kan utgjøre en risiko for barn og fallulykker.	
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei
Er det krav til snøfanger?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja

Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?

Nei

6.16 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Det er skiftet og foretatt rørfornyng av deler avløpsrørene i 2014.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ja
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av avløpsrør	TG-2
Det er ikke påvist noen stakeluke. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp. Over halvparten av forventet levetid på opprinnelige avløpsrør er nådd. Eldre avløpsrør kan medføre risiko for lekkasjer og fuktskader. TG-2 settes på grunn av alder.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Opprinnelig avløpsanlegg bør pga alder vurderes utskiftet/rehabilitert.	

6.17 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system, Plast, Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Rør- i rør system er i fra 2014.	
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Ja
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei

Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-2
<p>Rørskap er rustskadet. Det er ikke etablert vannstoppventiler i forbindelse med rørtilkoblinger. Det er ikke montert tettehylser på vannrør under oppvaskkum på kjøkken. Utvendig vannrør er opprinnelig. Eldre vannrør kan medføre risiko for lekkasjer og vannskader.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>Det anbefales å skifte rustskadet rørskap. Det anbefales å montere automatisk vannstoppventil i forbindelse med fordelerskap. Det anbefales å montere tettehylser på vannrør under oppvaskkum på kjøkken. Opprinnelige utvendig vannrør bør pga alder vurderes utskiftet.</p>	

6.18 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
<p>Hovedsikring på 50 Amp. 22 kurser. Overspenningsvern.</p>	
Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Ja
<p>Sikringer er skiftet i 2012. Elbillader er i fra 2015.</p>	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, fast tilkobling
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk

Det har vært el. tilsyn i 2020.
Sikringer er skiftet i 2012.
Elbillader er i fra 2015.

6.19 Oljetank

Finnes det oljetank på eiendommen? Ja

Oljetank plassering Nedgravd

Er det pålegg om sanering? Nei

Har oljetank lekkasjesikring? Ukjent

Totalvurdering av oljetank TG-1

Nedgravd oljetank er sanert i 2014.

6.20 Varmesentral

Type anlegg Varmepumpe

Varmepumpe (luft/luft).

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? Ja

Varmepumpe er i fra 2013.

Når var siste service på anlegget?

Det har vært service på varmpumpen i 2024.

Totalvurdering av varmesentral TG-2

TG-2 er satt ut i fra alder.

6.21 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Bad

Fundament

Plassert på gulv

Årstall	
2015	
Størrelse	
200 liter.	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-1

6.22 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Oppsummering av ventilasjon	TG-1

6.23 Våtrom: Bad, 2. etasje

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv. Flislagte vegger. Malt himling.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Bad er i fra 2009.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater**TG-2**

TG-2 er satt ut i fra alder.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?

Nei

Type sluk

Plast

Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?

Nei

Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?

Nei

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?

Nei

Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?

Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk**TG-2**

Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Bad med servant, servantskap, speilskap, veggmontert wc, dusj og badekar.

Er det skader på utstyr og innredning?

Ja

Er det innebygd sisterner til klosett?

Ja

Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterner?

Nei

Oppsummering av sanitærutstyr**TG-2**Glassdør på høyskap er sprukket.
Speil er noe slitt.**Anbefalte tiltak sanitærutstyr**

Glassdør på høyskap og speil bør vurderes utskiftet.

Ventilasjon

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Nei

Oppsummering av ventilasjon**TG-2**

Ventilasjonen er ikke funksjonstestet, da rommet er utstyrt med en fuktsensorstyrt vifte. Luftespalten i døren er mindre enn anbefalt for rommets ventilasjonsbehov, noe som begrenser luftgjennomstrømningen til avtrekk og medfører redusert ventilasjon i rommet.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Fuktsensorstyrt vifte bør funksjonstestes.
Det anbefales å etablere en større luftespalte under dørblad til bad.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom? Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking? Nei

Oppsummering av fukt

TG-0

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom mot våtsone uten å påvise avvik.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon Nei

6.24 Våtrom: Bad, kjeller

Overflate

Beskrivelse av overflate

Flislagt gulv.
Baderomsplater på vegger.
Malt himling.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja

Bad er i fra 2014.

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk? Ja

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket? Ja

Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)? Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone? Ja

Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone? Nei

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis? Ja

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr? Ja

Er det registrert knirk i gulvet? Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater**TG-3**

Det er for liten høydeforskjell fra overkant slukrist til overkant gulvflis ved terskel. Dette kan føre til at dusj- og evt. lekkasjevann kan komme ut i tilstøtende rom, med de skader dette kan medføre. TG-2
Det er enkelte små hakk/skår i gulvfliser. TG-2
Det er noe fuktsvellinger nederst på baderomsplater i dusjsonen. TG-3

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å etableres en membranoppkant ved dør på minimum 15 mm over det ferdige gulvet. Baderomsplater anbefales utskiftet.

Kostnadsestimat overflater**20 000 - 100 000****Membran, tettesjikt og sluk**

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk? Nei

Type sluk Plast

Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk? Nei

Er det påvist tegn på tettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger? Ja

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade? Ja

Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk**TG-2**

Rørføringer gjennom vegger har ikke synlig membran/mansjetter. Dette kan føre til at fukt kan komme inn i konstruksjonen, med de skader dette kan medføre.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales at rørføringer gjennom vegger utbedres.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Bad med servant, servantskap, skap, veggmontert wc, dusj og opplegg for vaskemaskin.

Er det skader på utstyr og innredning? Ja

Er det innebygd sisterner til klosett? Ja

Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterner? Nei

Oppsummering av sanitærutstyr**TG-2**

Servantskap er noe fuktskadet.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Servantskap bør vurderes utskiftet.

Ventilasjon

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Ja

Oppsummering av ventilasjon

TG-1

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Nei

Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?

Ja

Oppsummering av fukt

TG-3

Det er påvist fuktskader på våtrommet slik at hulltaking vurderes å ikke være påkrevd. Det ble registrert fuktskade nederst på baderomsplater i dusjsonen. Denne merknaden gjelder det samme punktet som under "Våtrom: Bad, kjeller - Overflater".

Anbefalte tiltak fukt

Badet er fuktskadet og en oppgradering må påregnes.

Kostnadsestimat fukt

20 000 - 100 000

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

6.25 Innerdører

Beskrivelse

Innerdører er slitte.
Baderomsdører er noe skadet/fuktskadet.

Oppsummering

TG-2

Innerdører er slitte.
Baderomsdører er noe skadet/fuktskadet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å skifte enkelte innerdører.

6.26 Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse

Fliser og laminat.

Oppsummering

TG-2

Det er noen løse og manglende fliser i kjeller.
Det er enkelte glipper mellom laminat og gulvlist.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Gulvoverflater i kjeller anbefales utbedret.
Det anbefales å montere feielister der det er enkelte glipper mellom laminat og gulvlist.

6.27 Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse

Malte flater og malte plater.

Oppsummering

TG-1

6.28 Overflater på innvendige himlinger

Beskrivelse

Takess og malte flater.

Oppsummering

TG-1

6.29 El. varme

Beskrivelse

Varmematter i stue/kjøkken.
Varmekabler i hele kjeller og på bad i 2. etasje.
Panelovn.

Oppsummering

TG-IU

Ikke vurdert.

6.30 Innvendig tretrapp

Beskrivelse

Innvendig malt tretrapp.

Oppsummering

TG-2

Trappen er noe slitt.
Det er noe knirk i trapp.

6.31 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Kryp kjeller
- Vannbåren varme