

Tilstandsrapport



Enebolig



Koiabakken 15B , 1390 VOLLEN



ASKER kommune



gnr. 64, bnr. 107

Sum areal alle bygg: BRA: 213 m² BRA-i: 209 m²



Befaringsdato: 18.02.2026

Rapportdato: 06.03.2026

Oppdragsnr.: 22644-1035

PropCloud ref nr: XT1138

Autorisert foretak: ASKER BYGG OG EIENDOM AS



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.



Rapportansvarlig



Geir Randen

askerbyggeiendom@gmail.com

917 42 811

Medlem av



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen oppført av BlinkHus og ferdigstilt i 2018. Beliggende med flott utsyn.

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter da dette krever fagkompetanse og spesialutstyr. Eier har fremlagt en rapport vedrørende kondensering ved pipe. Ingen tiltak er utført. På generelt grunnlag gjøres det oppmerksom på at innkledning av mur og betongkonstruksjoner under bakkenivå må betraktes som en risikokonstruksjon. Med risikokonstruksjon menes at det kan være økt sjanse for fuktskader i bygningsdeler som ligger under bakkeniva, hvor fukt/vann kan bli stående og ikke har mulighet for å bli luftet ut.

OPPVARMING:

Vannbåren varme i gulv. Boligen har bergvarme som er tilkoblet varmepumpe.

Enebolig - Byggeår: 2018

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Enebolig oppført med grunnmur av sprøytebetong og vegger i trekonstruksjon. Utvendig liggende kledning. Valmtak tekket med betongtakstein.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør-system). Det er foretatt besiktigelse i rørskapet på vaskerommet. Stoppekran på teknisk rom.

Det er avløpsrør av plast. Stakeluke i vegg inn mot teknisk rom. Det er installert bergvarme. Service, kontroll og vedlikehold må utføres av fagperson.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter plassert på teknisk rom.

Eier informerer om at det er vannbåren varme i alle rom.

Varmeanlegget kan styres digitalt via app. Undersøkelse av vannbåren varme krever fagkompetanse, for utvidet kontroll bør man kontakte fagperson innen varme og sanitær.

Sikringsskap med automatsikringer plassert på teknisk rom.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Originale byggetegninger er ikke mottatt/fremlagt.

Avvik/endring er ikke mulig å bedømme. Det ligger 2 stk plantegninger i boligmappa.no som forøvrig stemmer med dagens plan.

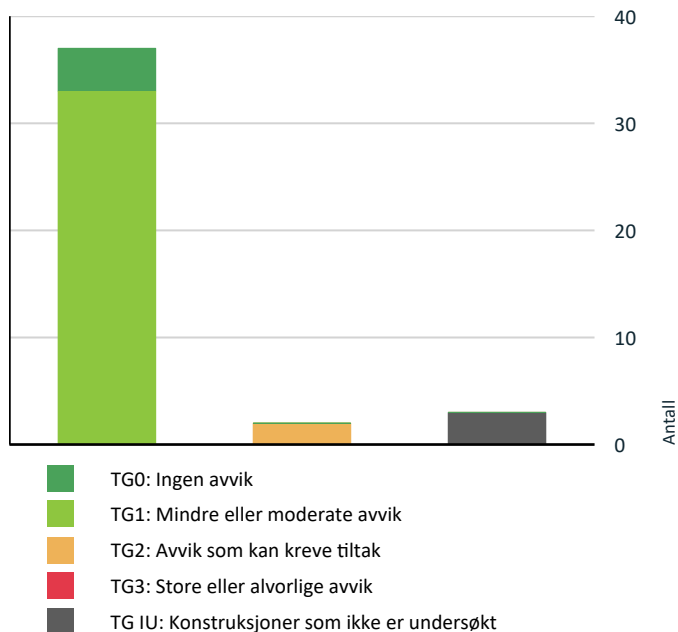
Garasje

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

Eier har fremlagt tegninger av garasjen. (Ikke stemplet Asker kommune) Eier opplyser om at takoverbygg på garasje mot sør og bod mot vest er oppført uten søknad/godkjennelse.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)



AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)



Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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



Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur som krever dette utifra dagens krav.

[Gå til side](#)

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjevheter på gulv. Det elektriske anlegget er vurdert ut fra en ikkeautorisert el-fagmann sitt skjønn. Feil og skader som er skjulte/ikke synlige, eller som av andre årsaker er for krevende å oppdage på denne rapportens undersøkelsesnivå, kan derfor likevel kunne forekomme. Det kan forekomme avvik ved åpning av konstruksjoner som ikke er mulig å avdekke ved en tilstandsbefaring. Det var snø på tak og bakkeplan som vanskeliggjør inspeksjon av enkelte bygningsdeler. Det er oppholdsvær ved befaring.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Utvendig > Taktekking

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

2018

Kommentar

Anvendelse

Bolig

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Boenheten fremstår med normal til liten gard av bruksslitasje. Vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/ møblelement etc har vært plassert. På gulv vil det som regel være diverse slitasje, og noe misfarge/ riper og lignende hvor møblelement har vært plassert, merker etter husdyr, barn etc. Slike mindre "avvik" er å anse som normalt i en brukt bolig. Forøvrig refereres til punkter i rapporten.

(* Slitasje ihht alder er en subjektiv mening, man bør selv vurdere og kontrollere når man er på visning)

UTVENDIG

! TG IU Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Kommentar

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

Vurdering av avvik:

- Taktekking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres en nærmere undersøkelse av taktekkingen når taket er snøfritt, for å avdekke eventuelle skader eller mangler som ikke kan observeres fra bakkenivå.

Konsekvensen av manglende kontroll er at skjulte skader kan forbli uoppdaget, noe som kan medføre økt risiko for lekkasjer og følgeskader på underliggende konstruksjoner.



! TG 1 Nedløp og beslag

Kommentar

Nedløp, renner og beslag er utført i plastbelagt stål.

Nedløpsrør er forlenget vekk fra grunnmur i etterkant av befaringen, som et tiltak for å redusere fuktpåkjenning mot muren.

! TG 1 Veggkonstruksjon

Kommentar

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret. Fasaden har liggende bordkledning. Synlig musebånd og lufting i nedkant av kledningen er påvist ved stikkprøver. Det kunne ikke påvises spesielle problemer eller vesentlige skjevheter med den synlige delen av konstruksjonen. Selve veggkonstruksjonen ble ikke inspisert da det er en lukket konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktive inngrep, noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen. Kledning er stedvis montert lavere mot terreng enn anbefalt. Risikoen ved kledningsbord nær terreng er primært fukt- og råteskader på grunn av økt vannsprut, kapillær fuktopptak i treverket og dårlig uttørking, noe som kan føre til at maling sprekker og kledningen råtner. Anbefalt avstand til terreng er minimum 30 cm for å unngå dette, selv om det kan reduseres til 10 cm der fare for sprut er liten, men 30 cm er best for å sikre lang levetid.

! TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Kommentar

Valmet tak i trekonstruksjon. Takkonstruksjonen er gjenbygget og kunne ikke besiktiges da det ikke er tilgang til kaldloft/konstruksjon.

! TG 1 Vinduer

Kommentar

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Tilfeldig valgte vinduer er funksjonstestet og funnet i orden. Utskifting/vedlikehold: Normal tid før kontroll og justering av hengslede vinduer er 2–8 år. Normal tid før utskifting av trevinduer er 20–60 år.

! TG 1 Dører

Kommentar

Tilstandsrapport

Bygningen har malt hovedytterdør med elektronisk dørlås/håndtak og 2 stk malte balkongdører i tre.

TG IU Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Kommentar

Veranda i trekonstruksjon med utgang fra stuen i 1.etg mot nord.
Terrasseplattning i tre på bakkenivå med utgang fra u.etg.

Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong og terrasse når snøen er borte, for å avdekke eventuelle skader eller mangler som ikke kan vurderes under snødekket. Manglende inspeksjon kan medføre at skjulte feil eller skader ikke oppdages, noe som kan føre til økte utbedringskostnader eller redusert levetid på konstruksjonen.



INNENDIG

TG I Overflater

Kommentar

Innvendig er det gulv av parkett og fliser i entre og teknisk rom. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater. Eier har utbedret enkelte riss i hjørner etter befaringsdagen.



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Kommentar

Etasjeskiller er av trebjelkelag, og det er støpt gulv mot grunn. Det er foretatt stikkmålinger av horisontalplanet med laservater. Selve etasjeskillet er en skjult konstruksjon og lar seg kun inspisere visuelt og ved målinger av nedbøyninger o.l. I et møblert hjem blir målinger foretatt på tilgjengelige steder. Avvik kan forekomme som ikke blir registrert på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert avstand mellom gulvlist og fliser på toalettrom, samt ved trappen i entré. Glippen er opptil 5 mm. Årsaken er ikke mulig å fastslå. Trebjelker med store dimensjoner vil ofte tørke ut over tid, noe som kan forårsake krymp eller nedsenkning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør vurderes å tette glippen mellom gulvlist og fliser for å hindre oppsamling av støv og smuss, samt redusere risiko for fuktinntrengning. Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt vedlikeholdsbehov og mulig skade på omkringliggende konstruksjoner over tid dersom vann, smuss etc kommer bak listverk.

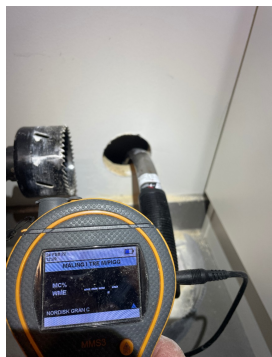


TG I Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Kommentar

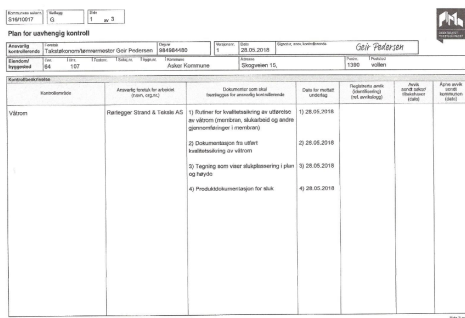
Gulvet har parkett. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i teknisk rom.

[illegible]



Dokumentnr. 15000001	Dato 15.05.2018	Side af 5			
Plan for uafhængig kontrol					
Arbejds karakteristika	Område Kommune	Projekt Kommuneledelse og Projekt Produktion	Dato for 15.05.2018	Projektet er finansieret af 15000001	
Arbejds tæknologi	Arbejds 15000001	Tegn 15000001	Rådgiver Rådgiver Kommune	Dato for 15.05.2018	Projektet er finansieret af 15000001
Dokumentnr. 15000001					
Arbejds karakteristika	Område Kommune	Projekt Kommuneledelse og Projekt Produktion	Dato for 15.05.2018	Projektet er finansieret af 15000001	
Arbejds tæknologi	Arbejds 15000001	Tegn 15000001	Rådgiver Rådgiver Kommune	Dato for 15.05.2018	Projektet er finansieret af 15000001





Tilstandsrapport

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av steinmateriale. Liten kjøkkenøy mot spisestuen. Det er kjølfrysenskap, oppvaskmaskin, platetopp, kaffemaskin, 1 x stekeovn, 1 x dampovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kommentar

Det er installert kjøkkenventilator med avtrekk ut gjennom vegg. Type: Røroshetta.

SPECIALROM

1.ETASJE > TOALETROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Kommentar

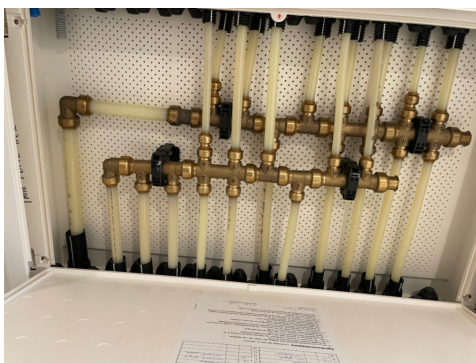
Toalettrom med malte overflater og flislagt gulv. Vegghengt WC, innredning med nedfelt servant og speil med lys. Påvist lekkasjesensor.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Kommentar

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør-system). Det er foretatt besiktigelse i rørskapet på vaskerommet. Stoppekran på teknisk rom.



TG 1 Avløpsrør

Kommentar

Det er avløpsrør av plast. Stakeluke i vegg inn mot teknisk rom.

TG 1 Ventilasjon

Kommentar

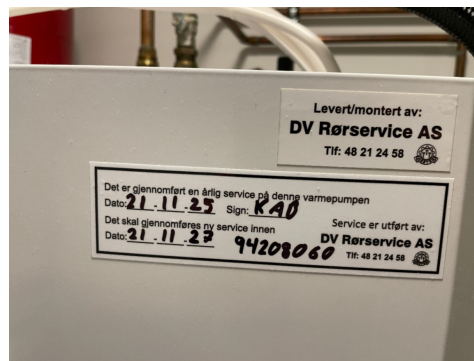
Boligen har balansert ventilasjon, med aggregat plassert i teknisk rom i underetasjen. Filterbytte er utført én gang per år, og eier har filterabonnement.

**Det anbefales å bytte filter 1-2 ganger per år. Filteravtaler kan inngås med leverandør for automatisk tilsendelse av filter. Kanalene til ventilasjonsanlegget anbefales renset minimum hvert femte år, i henhold til SINTEF. Rens av ventilasjonsanlegget gir bedre inneklima, energibesparelse, redusert brannfare og høyere ytelse på ventilasjonsanlegget.

TG 1 Varmesentral

Kommentar

Det er installert varmepumpe tilknyttet bergvarme. Service, kontroll og vedlikehold må utføres av fagperson.



TG 1 Varmtvannstank

Kommentar

Varmtvannstank Ozo 200 liter, samt 180 liters tank (plassert mellom varmepumpe og Ozo-tank), og 60 liters tank inne i varmepumpeskapet.

Tilstandsrapport

! TG 1 Vannbåren varme

Kommentar

Eier informerer om at det er vannbåren varme i alle rom. Varmeanlegget kan styres digitalt via app. Undersøkelse av vannbåren varme krever fagkompetanse, for utvidet kontroll bør man kontakte fagperson innen varme og sanitær.



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 forenklede 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.

Kommentar

Sikringsskap med automatsikringer plassert på teknisk rom.

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.

2018

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Se boligmappa.no

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

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

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjøkk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jåmfør 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?

Nei

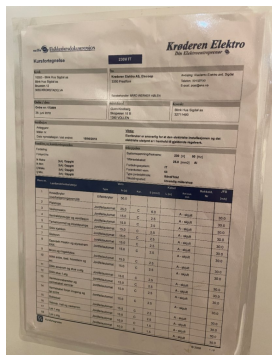
Generell kommentar

-El-anlegg er kun beskrevet ikke kontrollert. Varmekabler, lamper, lys og andre elektriske komponenter er ikke funksjonstestet. Downlights/lys ikke demontert for kontroll. Avvik kan forekomme.

Elektrisk anlegg fremstår i ok tilstand, jeg er ikke fagmann for feltet og anbefaler på generelt grunnlag at elektriker vurderer slike anlegg.



Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Kommentar

Byggegrunn er ukjent. Det er ikke mulig å fastslå byggegrunnens beskaffenhet uten geotekniske undersøkelser.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Kommentar

Dreneringen/fuktsikringen er fra 2018. En skal være oppmerksom på at drenering er en bygningsdel som har naturlig aldersmessig slitasje med en forventet levetid på 30 år. Videre den begrensning at selve dreneringen/fuktsikring ligger under bakkenivå og ikke er tilgjengelig for inspeksjon. Det er ikke mulig å vurdere dreneringen/fuktsikring med sikkerhet i forhold til funksjonalitet ut fra visuell besiktigelse.



TG 1 Grunnmur og fundamenter

Kommentar

Bygningen har betonggrunnmur (sprøytebetong.) Grunnmur er kun visuelt inspisert på det som er synlig på utsiden av boligen. Fundamentering er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå og ikke tilgjengelig for inspeksjon.

TG 0 Terrengforhold

Kommentar

Boligen ligger i skrånende terreng med naturlig avrenning. Det er stedvis påvist fall fra mur på sør side.

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur som krever dette utifra dagens krav.

Støttemurer på sør- og østside mangler rekkverk. Høyden ned til terreng er ca. 100 cm.

Det er ikke foretatt radonmålinger. Eier har imidlertid fremlagt bildedokumentasjon på at det lagt radonsperre/radonbrønn.

Konsekvens/tiltak

Det bør monteres rekkverk eller annen egnet sikring på støttemurene for å redusere risikoen for fallulykker, spesielt siden høyden ned til terreng er ca. 100 cm.

Det anbefales å gjennomføre radonmålinger, men dette er ikke et krav.



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

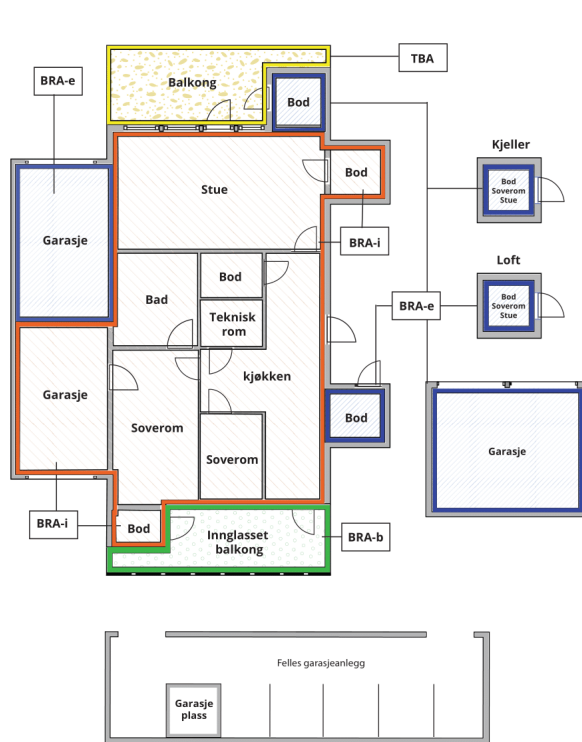
Hva er måleverdig areal?

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)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje	90			90	9
Underetasje	88			88	33
SUM	178				42
SUM BRA	178				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Entré, toalettrom, stue, kjøkken, soverom, garderobe, bad		
Underetasje	Bad, vaskerom, soverom, soverom 2, stue, teknisk rom		

Kommentar

Arealmålingen er utført av takstingeniør Lars Petter Heinegaard. Det er benyttet håndholdt laseravstandsmåler fra Bosch. Arealer er kontrollmålt i ArchiCad. Arealoppmåling baserer seg de arealer som er måleverdige ihht målregler og hensyntar ikke evt. endringer av romdefinisjoner ihht godkjente tegninger.

NB! Ved taksering og omsetning av boliger oppgis arealet uten desimaler. Det benyttes matematiske avrundingsregler.

Arealopplysninger som er basert på fysisk oppmåling etter ferdigstillelse, vil kunne avvike fra arealopplysninger som er basert på byggetegninger. Dersom det ikke er framlagt byggetegninger for boligen, vil bygningssakkyndig ikke kunne måle opp arealer av hulrom i sjakter o.l. som er skjult, og som dermed ikke er tilgjengelig for oppmåling

Oppmålte areaer er ikke kontrollert opp mot godkjente byggemelding/tegninger.

I mangel av en veiledning til NS3940 kan det forekomme avvik med areal på bakgrunn av ulike tolkninger av standarden.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Originale byggetegninger er ikke mottatt/fremlagt. Avvik/endring er ikke mulig å bedømme. Det ligger 2 stk plantegninger i boligmappa.no som forøvrig stemmer med dagens plan.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Uteplass med le-vegg og tak med pwc-plater er satt opp av snekker, som bygget huset. 2019. Kilde egenerklæring. Det er ikke fremlagt søknad/godkjennelse på dette.

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	31	4		35	
SUM	31	4			
SUM BRA	35				

Romfordeling

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

Kommentar

Arealmålingen er utført av takstingeniør Lars Petter Heinegaard. Det er benyttet håndholdt laseravstandsmåler fra Bosch. Arealer er kontrollmålt i ArchiCad. Arealoppmåling baserer seg de arealer som er måleverdige ihht målregler og hensyntar ikke evt. endringer av romdefinisjoner ihht godkjente tegninger. Oppmålte arealer er ikke kontrollert opp mot godkjente byggemelding/tegninger. Bod bak garasje er ikke søkt/godkjent , men er likevel medtatt i arealberegningen da det er dette vi befarer.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Eier har fremlagt tegninger av garasjen. (Ikke stemplet Asker kommune) Eier opplyser om at takoverbygg på garasje mot sør og bod mot vest er oppført uten søknad/godkjennelse.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.2.2026	Geir Randen	Takstingeniør
	Lars Petter Heinegaard	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3203 ASKER	64	107		0	951.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Koiabakken 15B

Hjemmelshaver

Kindberg Arthur Georg, Kindberg Gunn

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Enebolig beliggende i Koiabakken i Vollen. Boligen er oppført av boligleverandøren Blink Hus.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst fra offentlig vei via privat vei. Eier informerer; Koiabakken er en privat vei, hvor grunneier eier til midten av veien i tomtens bredde. Asker kommune tinglyste: Org.nr: 920125298 Bestemmelse om dispensasjon fra plan- og bygningsloven for oppføring av bolig på vilkår om deltakelse i fremtidig veiopparbeidelse Bestemmelse om forpliktelser ved fremtidig opparbeidelse av veg.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng. Tomten er opparbeidet med plen, forstøtningsmurer, beplantning, asfaltert gårs plass. Støttemurer av granitt med rekkverk i lakkert stål.

Tinglyste/andre forhold

Det er ikke opplyst om eller gjort tilkjennne spesielle forhold tilknyttet eiendommen, megler vil normalt fremskaffe grunnbok og annen informasjon av relevans.

Det er viktig at ny eier setter seg inn i alle dokumenter vedrørende salgsoppgaven og dokumenter i boligmappa.no.

Eier opplyser i egenerklæring om følgende:

" -Enkelte år når våren kommer, i en kort periode, hatt sukkermaur i u.etg. Dette er et fenomen for hele området her. Maurbokser inne er effektivt og maur trekker seg tilbake. Vi har kontaktet både BlinkHus og et skadedyrfirma, som foreslo å benytte maurbokser. BlinkHus var på befaring og fant ikke noe som var utett.

- Oppdaget kondens pipe/tak inne. Meldt til Fremtind forsikring. Skaderapport sa at det var oppstått kondens fra kaldloft, da peisen ikke var blitt brukt. Skaderapport 1812539000010."

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

2018

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Garasje oppført med støpt såle mot grunn. Ringmurselementer, veggkonstruksjon i tre med utvendig liggende kledning. Saltak teknet med betongtakstein. Leddport med elektrisk portåpner. Garasjen er oppvarmet, det er derfor viktig at det benyttes monterte vifter for å håndtere luftfuktigheten. Loftet er ikke målbart ihht måleregler, men har god lagringsplass med et gulvareal ca. 22m².

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	11.02.2026		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	12.02.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	18.02.2026		Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.03.2026	

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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