

Tilstandsrapport

 Tomannsbolig

 Vettrelia 18 , 1392 VETTRE

 ASKER kommune

 gnr. 58, bnr. 205

Sum areal alle bygg: BRA: 164 m² BRA-i: 164 m²



Befaringsdato: 27.04.2026

Rapportdato: 29.04.2026

Oppdragsnr.: 22644-1067

PropCloud ref nr: XY3213

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 straffansvar.

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 fremstår med normal bruksslitasje, tilstand fremstår som forventet i forhold til alder. Overordnet fremstår boligen i ok tilstand. Forøvrig refereres til punkter i rapporten.

Vær oppmerksom på at dette er en eldre bolig som ikke har samme standard som dagens boliger. Eldre boliger har naturligvis store avvik sett opp mot dagens krav. Det gis tilstandsgrader ihht standarden som denne rapporten bygger på med noen skjønsmessige vurderinger. Bruken av boliger i dag, sammenlignet med tidligere bruk, er drastisk endret med tanke på innvendig fuktproduksjon (økt bruk av våtrom osv.) noe som stiller strengere krav til god ventilering/utlufting for å hindre skader som følge av dette. 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. Selv om drenering og grunnmursplast blir byttet, så kan det forekomme kapilært sug fra grunnen da eldre betongsåler ofte ble støpt uten tettesjikt mot grunn. Det kan være flere forhold under bakkenivå (vannårer i fjell/terreng, tilsig av fukt etc.) som kan ha negativ betydning. Påpeker at rapporten vurderer byggetekniske momenter som krever faglig kompetanse og innsikt, selv om enkelte merknader og beskrivelser kan forekomme, er det ikke rapportens hensikt og belyse mindre feil og mangler som det forventes at kjøper selv skal være i stand til å avdekke ved enkle undersøkelser. Estetiske avvik og mindre fagmessige utførelser vil ikke bli kommentert i rapporten dersom dette ikke anses av spesiell byggeteknisk betydning. Flere bygningsdeler kan ikke tilfredsstillende vurderes av takstmann uten at det utføres destruktive tiltak eller fremlegges dokumentasjon, vurdering i slike tilfeller gjøres ofte basert på alder og enkelte observasjoner/undersøkelser ved befaring, det er svært viktig at kjøper søker informasjon, dokumentasjon og kunnskap tilknyttet vurderinger i rapporten som er gjort på begrenset grunnlag/undersøkelse.

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter da dette krever fagkompetanse og spesialutstyr.

OPPVARMING:

Panelovner
Varmekablel/folie
Lukket ildsted i 1.etg

Eier opplyser om varmekabler i følgende rom:

Varmekabler. I tillegg til badene og gangen oppe, er det varmekabler på toalettet oppe, på tv-stua og soverommet/kontoret nede

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

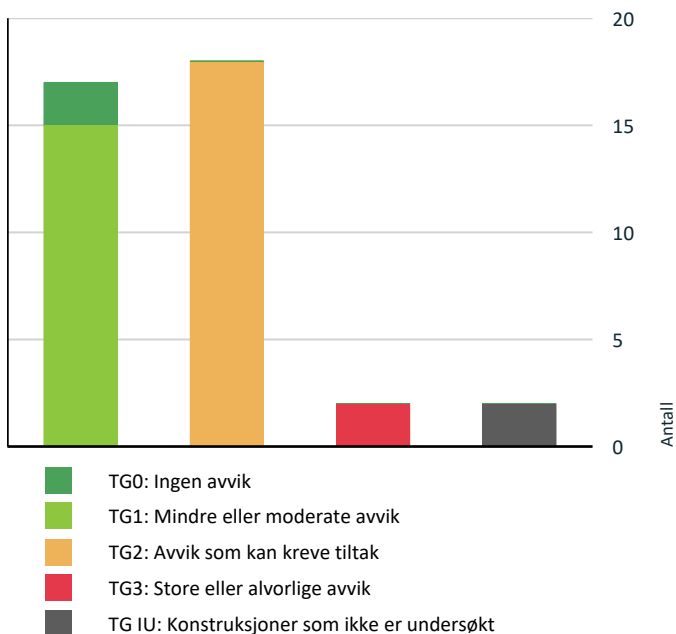
Tomannsbolig

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

Det foreligger ingen plantegninger som samsvarer med dagens plan/bruk. Siste daterte plantegning er fra 1978. Der er det kun plantegning fra 1.etg. Denne stemmer delvis med dagens bruk, eneste endringer er at det kun er toalettrom i 1.etg og ikke et bad. Matbod har endret adkomst fra kjøkken til entrè. Plantegning av u.etg har endringer som er av søknadspliktig karakter hvor det er bygget et bad i tidligere bod. Omdisponeringen er søknadspliktig endring som ikke er omsøkt. Ved bruksendring fra tilleggsdel (bod) til hoveddel krever dette søknad til kommunen. Konferer evt. med megler vedrørende dette. Rombeskrivelse er utført i forhold til dagens bruk av rommene. Dagens bruk av rom samsvarer ikke med godkjente byggetegninger. Det vil si at dagens planløsning ikke er godkjent i kommunen, og det anbefales derfor å bygge om kjelleren slik planløsningen er i dag. Ved å sammenligne 2 D plantegninger som ble laget etter befaring og originale tegninger vil man kunne se avviket.

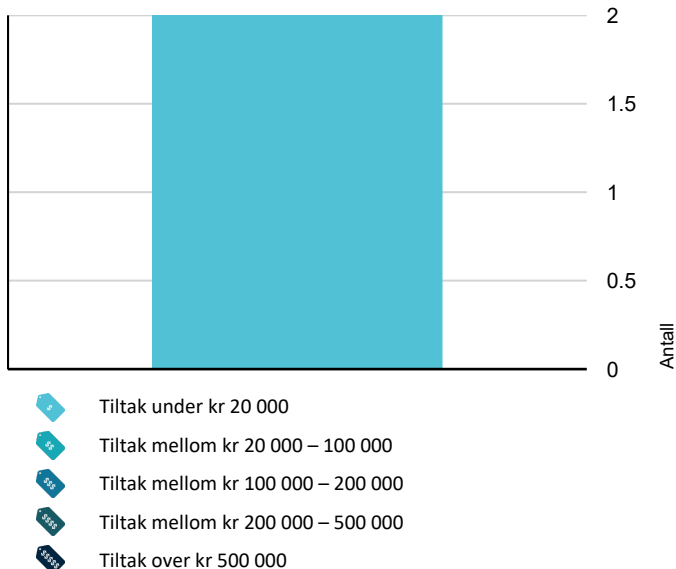
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er oppholdsvær ved befaring. Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjon, 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. Enkelte rom var fylt med personlige eiendeler. Dette hindrer en del av inspeksjonen da overflater ikke er synlige. Befaringen er utført etter beste evne under de forutsetninger og forhold man møter i boligen. Det er vesentlig å lese hele rapporten for å få et korrekt inntrykk av det som er kommentert, enkelte avvik og tilstandsgrader er kun ført for å gjøre en oppmerksom på at forventet brukstid er passert eller passeres i nær eller noe nær fremtid, produkters levetid i forhold til forventet brukstid varierer ofte en del og påvirkes av konstruksjon, utførelse, vedlikehold og klimatiske forhold. Kontroll av korrekt utførelse av lyd-/brancelleinnledning er svært begrenset som følge av skjulte konstruksjoner, det anbefales på generelt grunnlag og kontrollere/undersøke branntekniske utførelse, som følge av alder kan ikke kjøper forvente at slik utførelse anses tilfredsstillende ihht dagens krav.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Utvendig > Dør til krypkjeller [Gå til side](#)

! Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Innvendig > Krypkjeller [Gå til side](#)

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

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

Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Vinduer	Gå til side
! Utvendig > Dører	Gå til side
! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
! Innvendig > Overflater	Gå til side
! Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
! Innvendig > Andre innvendige forhold	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
! Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
! Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
! Våtrom > Underetasje > Bad lite m/wc > Overflater Gulv	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

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

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår

1968

Kommentar

Byggeår er basert på opplysninger i midlertidig brukstillatelse.

Anvendelse

Bolig

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt. Boenheten fremstår med normal bruksslitasje, tilstand fremstår som forventet i forhold til alder. 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/ møblement etc har vært plassert. På gulv vil det som regel være diverse slitasje, og noe misfarge/ riper og lignende hvor møblement 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)

Tilbygg / modernisering

2024	Modernisering	Utbedring av utvendig avløpsledninger. Hele lengden av avløpsrøret i Vettrelia 2-36 fornyet med å blåse inn epoxy. Vestfold rørfornying
2021	Modernisering	Etablering av nytt bad i tidligere bod. Asker rør og Asker tømmermesterbedrift
2020	Modernisering	Bytte vinduer i påbygd stue og glassrekkverk på veranda. Asker tømmermesterbedrift
2020	Modernisering	Isolering, lydtepping i stue. Ny parkett. Tømmer Gjert Aaby
2014	Modernisering	Utbedring og tetting av vinduer i stue. Tømmer Fredrik Bergseh
2008	Modernisering	Total ombygging av bad og vaskerom og tilstøtende blindkjeller til et større bad med vaskerom inkludert. Dusjkabinett, badekar, servant, vaskekum, vaskemaskin.
2008	Modernisering	Nytt ildsted. Murer Bråten. Gjert Aaby var entreprenør, hadde en murer som utførte arbeidet Bytte av åpen peis med ny peisinnatts.
2008	Modernisering	Oppgradering av deler av el-anlegg. Gjert Aaby var entreprenør, arbeidene utført av faglært elektriker. Nytt elanlegg med vippekabler og nye ledninger.
2002	Modernisering	Ny skyvedør mot terrasse. Tømmer Gjert Aaby
2002	Modernisering	Gravd opp langs hele huset overside, lagt ned dreneringsrør, lagt på grunnmurspapp (plast) grøften fylt med pukk Husker ikke hvem som gjorde det, mulig det var faglærte.
1986	Tilbygg	Tidligere eier bygget stuerom på tidligere terrasse i 1986, utvidet stue
	NB!	Opplysninger er gitt av eier via egenerklærings skjema og undertegnede står ikke ansvarlig for om disse opplysningen er korrekte.

UTVENDIG

TC 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Asfalttakbelegg. Taket er besiktiget fra takfot med bruk av stige. Asfalttakpapp og shingel har en forventet levetid på 25 år. Eier anslår at takpappen ble byttet i tidsrommet 200-2005.

Det anbefales å utføre jevnlig inspeksjoner av taket (under tilstrekkelige sikkerhetsforhold) for å kontrollere tetthet og eventuelle skader, og dermed unngå unødige fuktpåkjenninger med den risikoen dette medfører.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekkning og skorstein) kun er observert fra takfot med stige, er vurderingen begrenset av dette. Det var ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket under befaringen.

Selv om det ikke ble avdekket skader under befaringen, kan det likevel foreligge skader som kun kan avdekkes ved en nærmere inspeksjon på taket. Vær oppmerksom på denne risikoen. En grundigere undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

Det anbefales å gjennomføre jevnlig inspeksjoner av taket for å avdekke eventuelle skader eller tegn til slitasje, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

En grundigere undersøkelse bør utføres av fagperson under sikre forhold for å avdekke eventuelle skjulte skader.

Konsekvensen av manglende tiltak kan være økt risiko for vanninntrenging og fuktskader i takkonstruksjonen.



TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Nedløp, renner og beslag er utført i plastbelagt stål.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eier opplyser i egenerklæringen at nedløpsrør fra takrenne fortsetter i rør som leder vannet til dreneringsgrøft rundt huset. Det er registrert at røret ved flere anledninger har løsnet, noe som kan føre til at vann ledes mot lufteventil i kjeller. Dette kan medføre økt risiko for fuktinntrengning i kjellerområdet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Nedløpsrøret bør festes forsvarlig og kontrolleres jevnlig for å sikre at vannet ledes bort fra grunnmuren og ikke mot lufteventil i kjeller. Dette bør gjøres for å redusere risikoen for fuktinntrengning og skader i kjellerområdet.



TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret. Fasaden har stående bordkledning. Inspeksjon er foretatt fra bakkeplan og utkraget balkong på tilgjengelige steder.

Veggkonstruksjonen er oppført etter eldre byggeskikker, hvor kledningsbord ofte ble spikret rett på reisverk med et mellomlag av papp.

Det ble ikke observert spesielle problemer eller vesentlige skjevheter på den synlige delen av konstruksjonen.

Selve veggkonstruksjonen ble ikke inspisert, da dette er en lukket konstruksjon. For nærmere inspeksjon kreves destruktive inngrep, noe som ikke ble utført på befaringdagen.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Stedvis er spiker slått for langt inn i kledningen, noe som kan øke risikoen for fuktopptak og skade på kledningen over tid.

Det er ikke observert musebånd eller børster i underkant av kledningen.

Det er hull i insektsnett i overgang mellom vegg og tak over markisen på østsiden.

Konsekvens/tiltak

Det bør utbedres der spiker er slått for langt inn i kledningen, for å redusere risikoen for fuktopptak og påfølgende skader på kledningen over tid.

Det bør monteres musebånd eller tilsvarende tiltak i underkant av kledningen for å hindre at skadedyr kommer inn i konstruksjonen, og for å redusere risikoen for skader på bygget og helsefare.

Manglende lufting i nedre kant av kledningen kan føre til at konstruksjonen har vanskeligere for å tørke etter nedbør, noe som øker risikoen for råte og skader på treverket over tid.

Hull i insektsnett i overgang mellom vegg og tak over markisen på østsiden bør utbedres for å hindre inntrenging av insekter og smådyr, noe som kan medføre skader på konstruksjonen og redusert inn klima.

Tilstandsrapport



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har pulttak med sperrekonstruksjon. Lukket konstruksjon med synlige luftespalter i raftet. Inspeksjonen er kun basert på visuelle observasjoner av innvendige overflater. Tilstandsgrad er satt på et svært begrenset grunnlag.

Det er viktig å merke seg at takkonstruksjoner i eldre boliger ikke nødvendigvis tilfredsstillers dagens krav til stivhet, da disse er bygget etter eldre forskrifter. Ved visuell kontroll fremstår konstruksjonen som stabil på befaringsdagen, og det ble ikke avdekket vesentlige nedbøyninger eller synlige svekkelser ved konstruksjonen.

Man skal være klar over at eventuell dampsperre, tettesjikt og tetting rundt kanaler/el-bokser mv. kan ha avvik i henhold til dagens strenge krav til tetting av bygg.

Avvik kan forekomme ved åpning av konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Eier har opplyst om svakhet i bæringen over skyvedøren. Dette medfører at døren ikke kan åpnes når det ligger mye snø på taket. Eier fjerner snø fra taket dersom belastningen blir for stor.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør gjennomføres en nærmere vurdering av bæringen over skyvedøren, og eventuelle forsterkningstiltak bør utføres for å sikre tilstrekkelig bæreevne.

Dersom tiltak ikke iverksettes, er det risiko for at døren ikke kan åpnes ved stor snøbelastning, samt økt fare for konstruksjonsskader over tid.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med isolerglass av varierende alder. I 2014 fikk eier utbedret og tettet vinduer i stuen.

Tilfeldig valgte vinduer er funksjonstestet og funnet i orden.

Det bemerkes at vinduer er en bygningsdel som utsettes for naturlig slitasje over tid og har en forventet levetid. Eldre vinduer har ofte dårligere isolasjonsevne enn nyere vinduer.

Gummipakninger rundt glasset på eldre vinduer kan stivne over tid, noe som kan medføre svekket isolasjonsevne.

Normal tid før kontroll og justering av hengslede vinduer er 2–8 år. Normal tid før utskifting av trevinduer er 20–60 år.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Omrammingen går ned til vannbrettet. Anbefalt klaring er minimum 6 mm.

Det er stedvis avflassing i overflatebehandlingen, som skyldes alder og slitasje.

Vannbrettet over vinduet på østsiden har ikke beslag. Det er ukjent hvordan tettesjiktet er utført bak bordkledningen. Ved slagregn øker risikoen for at vann kan trenge inn mellom kledningsbord og vannbrett.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør etableres minimum 6 mm klaring mellom omramming og vannbrett for å hindre fuktopptrekk og redusere risiko for råteskader.

Avflassing i overflatebehandlingen bør utbedres for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot fukt, og for å forlenge vinduenes levetid. Manglende utbedring kan føre til økt risiko for fuktskader og redusert holdbarhet på vinduene.

Det bør monteres beslag på vannbrettet over vinduet på østsiden, og det anbefales å undersøke utførelsen av tettesjiktet bak kledningen. Uten slike tiltak øker risikoen for vanninntrengning ved slagregn, noe som kan føre til fuktskader i konstruksjonen.

Tilstandsrapport



TG 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør, én skyvedør til terrasse i tre og tre malte balkongdører i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Balkongdørene har synlig alder og slitasje, og pakningene er gamle. Skyvedøren mot vest er vanskelig å åpne og lukke. Det har tidligere vært en luke i terrassedøren mot vest.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Balkongdørene bør overflatebehandles og pakningene bør skiftes ut for å sikre god tetthet og forlenge dørens levetid.

Skyvedøren mot vest bør justeres eller utbedres slik at den fungerer tilfredsstillende.

Dersom tiltak ikke utføres, kan det oppstå varmetap, trekk og økt risiko for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.



TG 3 Dør til krypkjeller

Beskrivelse

Bygningen har enkel kjellerdør i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Døren til krypkjelleren er i svært dårlig stand og har begynt å gå i oppløsning. Det anbefales at døren byttes ut snarest for å sikre tilfredsstillende funksjon og hindre ytterligere forringelse.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Døren til krypkjelleren bør skiftes ut snarest for å sikre tilfredsstillende funksjon og forhindre ytterligere forringelse.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det føre til økt risiko for inntrengning av fukt, skadedyr eller uønskede personer, samt ytterligere skade på omkringliggende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

1. Utkraget balkong i trekonstruksjon mot øst. Rekkverk i metall og glass. Høyde på rekkverk er OK.
2. Terrasse/veranda i trekonstruksjon mot vest. Det er noe tørkesprekker og generell værslitasje på overflater.
3. Åpent uteareal med skiferheller ved underetasje.

Overflater på terrasser/balkonger i tre fremstår med naturlig værslitasje og stedvise tørkesprekker.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Skiferhellene har noe planhetsavvik, og det er gjengrodd mellom hellene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å rette opp planhetsavvik på skiferhellene og fjerne vekst mellom hellene for å redusere risiko for snublefare og forringelse av overflaten. Manglende tiltak kan føre til økt behov for mer omfattende utbedringer på sikt.

INNSENDIG

TG 2 Overflater

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Innendig er det gulv av parkett, furu og fliser. Veggene har tapet, trepanel og betong. Innvendige tak har trepanel. Overflatene har varierende alder og bruksslitasje. Furuplank fra byggeåret har naturligvis større slitasje, men dette anses likevel som normalt i henhold til alder.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er glippe mellom gulvlist og gulv i TV-stue, som skyldes krymp eller bevegelse i materialene. Dette anses som normalt ut fra alder og bruk.

Laminatgulv på soverom mot nordøst har glidd fra hverandre i skjøtene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Glippen mellom gulvlist og gulv i TV-stue kan utbedres ved å etterfuge eller justere gulvet/listverket. Konsekvensen av å ikke utbedre forholdet er i hovedsak estetisk, men det kan også føre til oppsamling av støv og smuss i sprekken.

Laminatgulvet på soverom mot nordøst bør justeres eller utbedres slik at skjøtene kommer på plass. Dersom dette ikke utbedres, kan det føre til ytterligere forskyvning, økt slitasje og fare for svelling i materialet ved gulvvask, noe som gir redusert levetid på gulvet.



Soverom i u.etg

! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det er foretatt målinger på to soverom i underetasjen (nordøst og sørøst), samt kjøkken og stue i 1. etasje, uten nevneverdige avvik. Største avvik er på kjøkkenet, med en total høydeforskjell gjennom rommet på 12 mm. Det er foretatt stikkmålinger av horisontalplanet med laservater. I et møblert hjem blir målinger foretatt på tilgjengelige steder. Avvik kan forekomme som ikke blir registrert på befaringdagen.

*Knirk i gulv og retningsavvik kan forekomme i eldre trekonstruksjoner. Selve etasjeskillet er en skjult konstruksjon og lar seg ikke inspisere annet enn visuelt og ved målinger av nedbøyninger o.l.

! TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet er av furuplank, parkett og laminat. Veggene har betong/mur og panel. Hulltaking er foretatt i vegg mot terreng på soverom. og det er påvist avvik i konstruksjonen. Måling viste 23%. Det ble ikke avdekket råteskader eller sopp i utlekket vegg ved hulltaking. Det er et svært begrenset inspeksjonsgrunnlag og det kan forekomme avvik ved åpning av konstruksjonen. Dette er en eldre konstruksjonstype hvor det er benyttet hvit isopor og plast i vegg mot terreng. Dette er ikke en anbefalt løsning da isolering kun på 1 side øker faren for kondensering.

*Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk. Hvis fuktinnholdet ligger over 20 vektprosent over tid, er det stor sjanse for at muggsoppen allerede er dannet.

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.

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Dersom fuktproblemet vedvarer, bør det vurderes å åpne konstruksjonen for nærmere undersøkelse og utbedring.

Konsekvensen av å ikke utbedre forholdet er økt risiko for råte, muggsoppvekst og skader på bygningsmaterialer.

! TG IU Kryp Kjeller

Beskrivelse

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Det er kun adkomst under en begrenset del av boligen. Det ble foretatt fuktmåling i underliggende trebord uten tegn til avvik, samt en måling av fuktinnhold i luften (relativ luftfuktighet). Tilgjengelig del av krypkjelleren er godt gjennomluftet, da vinduer er fjernet og det er ventilert i vegg.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke adkomst til deler av krypkjelleren. Krypkjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Tilstandsrapport

Det er en åpning som er blendet med grov plank fra innsiden lengst sør i krypkjelleren. Det er ikke mulig å fastslå om det er krypkjeller bak denne åpningen eller om terrenget er fylt opp. På originale byggetegninger fremstår konstruksjonen med kun denne ene krypkjelleren. Det er ingen fuktsikring mot grunn.

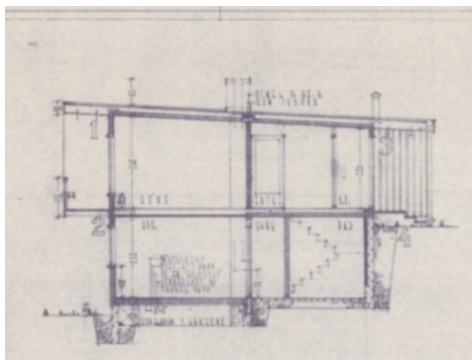
Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres bedre tilgang til utilgjengelige deler av krypkjelleren for å muliggjøre fullstendig inspeksjon og eventuelle nødvendige tiltak.

Manglende tilgang medfører usikkerhet om tilstanden i utilgjengelige områder, og det er økt risiko for skjulte fukt- og råteskader som kan utvikle seg uten å bli oppdaget.

Det anbefales også å vurdere tiltak for fuktsikring mot grunn for å redusere avdamping og unødig påkjenning mot tilstøtende trekonstruksjoner.



TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har en lakkert tretrapp med malte vanger og rekkverk. Det er glass i rekkverket i 1. etasje, og håndløper på én side. Trappen fremstår med normal slitasjegrاد. Det er laget en lem/åpning i trappereposet for å kunne komme til for bytte av varmtvannsbereder ved behov.

TG 2 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Det registreres noe muselort i kott bak toalettrom i underetasje, samt påviste musefeller i kjøkkenbenk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert spor etter aktivitet fra mus.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør iverksettes tiltak for å hindre videre aktivitet fra mus, for eksempel ved å tette mulige inngangspunkter og fjerne matkilder.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for lukt, skade på bygningsdeler som isolasjon og elektriske anlegg, samt potensiell helserisiko. Avvik kan forekomme ved åpning av konstruksjonen.



VÅTROM

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997–2010. Dokumentasjon: faktura og bilder.

Fra egenerklæringen: Total ombygging av bad og vaskerom samt tilstøtende blindkjeller til et større bad med vaskerom inkludert. Dusjkabinett, badekar, servant, vaskekum og vaskemaskin.

Årstall: 2008

Kilde: Egenerklæring

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt og har innfelte downlights. (Merk at enkelte av downlightene er av typen halogen. Disse pærene produseres ikke lenger, og man må ofte bytte hele downlightsen).

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Hovedgulvet er tilnærmet flatt, med en flislagt kant ved døren på 15–20 mm.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Det anbefales fortsatt bruk av lukket dusjkabinett som fører bruksvann direkte til sluket.

Ved eventuell lekkasje fra andre vanninstallasjoner vil vannet nå sluket, men avrenningen er noe begrenset grunnet lite fall på gulvet.

Det er stedvis registrert noe motfall på enkelte fliser.

Det er riss/sprekke i fuge mellom fliser ved dørterskel.

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.

For å lukke avviket må det etableres tilstrekkelig fall mot sluk for å sikre god avrenning på hele gulvet.

Manglende eller utilstrekkelig fall øker risikoen for at vann blir liggende på gulvet, noe som kan føre til fuktskader i konstruksjonen over tid.

Det anbefales fortsatt bruk av lukket dusjkabinett, grunnet fallforhold på gulv og at døren/listverk er plassert i våtsonen.



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og banemembran med dokumentert utførelse. Banemembranen er synlig under klemringen. Membrantype på vegger er ukjent. Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres på samme måte som synlige bygningsdeler. Tilstanden til membranen vurderes ut fra alder og forventet gjenstående levetid.

Vurdering av avvik:

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

Smøremembranen er over 15 år gammel, noe som tilsier TG 2 i henhold til forventet levetid for denne typen membran.

Det er synlig jordingsledning i sluket som ikke er tilkoblet.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Membranen bør følges opp jevnlig med tanke på alder og forventet levetid. Det anbefales å vurdere utskifting for å redusere risikoen for lekkasjer og påfølgende fuktskader i konstruksjonen.

Ved bruk av lukket dusjkabinett vil fuktpåkjenningen mot vegger og gulv være begrenset, noe som kan forlenge levetiden og redusere risikoen for skader.

Jordingsledningen i sluket bør tilkobles av kvalifisert fagperson for å ivareta elsikkerheten og redusere risikoen for elektriske feil.



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har benkeinnredning med nedfelt servant, skuffeinnredning med toppmontert vask, speil på vegg, lukket dusjkabinett, frittstående badekar og opplegg for vaskemaskin.

Årstill: 2008

Kilde: Egenerklæring

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er installert en elektrisk styrt vifte med automatisk fuktstyring, samt ventil med naturlig oppdrift. Spalte under dørbildet sikrer tilluft til rommet.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Fuktmåling på overflater er foretatt, men dette er en metode som kan ha store avvik da måleinstrumentet kan gi utslag på materialer som leder strøm som f.eks. varmekabler, armeringsjern etc.



UNDERETASJE > BAD LITE M/WC

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: faktura/bilder . Fra egenerklæring: Etablering av nytt bad i tidligere bod.

Årstall: 2021 Kilde: Egenerklæring

UNDERETASJE > BAD LITE M/WC

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt med innfelte downlights.

UNDERETASJE > BAD LITE M/WC

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Det er målt fall på gulvet med laser på tilfeldig valgte steder. Vann-/funksjonstest er ikke utført.

Høydeforskjell mellom topp flis ved terskel og topp slukrist er 25 mm. Hovedgulvet har 5 mm høydeforskjell fra topp flis ved terskel til flis før nedsenk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Det mangler synlig membranoppkant på 15 mm ved dørterskel, i henhold til preaksepterte ytelser i TEK17, da hovedgulvet har mindre fall enn 1:100.

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.

Det bør etableres synlig membranoppkant på minimum 15 mm ved dørterskel, i henhold til gjeldende krav. Manglende oppkant medfører økt risiko for at eventuelt lekkasjevann kan trenge ut av våtrommet og forårsake fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.



UNDERETASJE > BAD LITE M/WC

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Årstall: 2021 Kilde: Egenerklæring



UNDERETASJE > BAD LITE M/WC

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, speilskap med lyslist, veggmontert toalett og dusjhjørne med svingbare glassdører.

UNDERETASJE > BAD LITE M/WC

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte. Spalte under døren sikrer tilluft til rommet.

UNDERETASJE > BAD LITE M/WC

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Fuktmåling på overflater er foretatt, men dette er en metode som kan ha store avvik da måleinstrumentet kan gi utslag på materialer som leder strøm som f.eks. varmekabler, armeringsjern etc.



Toalettrom med malt tapet på vegg og flislagt gulv. Veggmontert WC, vask toppmontert på en malt plate. Ingen ventilering bortsett fra et åpningsbart vindu.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
- Det er påvist skader på innredning.
- Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det må etableres mekanisk avtrekk og tilfredsstillende tilluftsventilering, for eksempel luftespalte eller ventil ved dør, for å sikre tilstrekkelig ventilasjon og redusere risiko for fuktskader og dårlig inneklime. Avvik iht NS 3600.

Skadet innredning bør utbedres for å sikre funksjon og hindre videre forringelse.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Svelling i plate under vask

UNDERETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med malte plater og en murvegg delvis belagt med vinyltapet. Enkel vegghengt servant og gulvmontert WC. Elektrisk styrt vifte. Spalte under dør.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og integrerte håndtak. Benkeplaten er av laminat. Det er kjølfryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, mikrobølgeovn og stekeovn. Overflater fremstår med normal bruksslitasje. Det er påvist et eldre fuktmerke i gulvet som skyldes lekkasje fra fryser ved strømbrydd for flere år siden. Eier opplyser om at stekeovn mangler overvarme, men kan brukes med varmluft.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med avtrekk ut er installert og testet. Funksjonstest viste at anlegget fungerer som forventet.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 3 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Toalettrommet har synlige innvendige vannledninger av kobber. Stoppekranen er plassert i kott bak toalettrommet i underetasjen.

Det er foretatt en enkel visuell sjekk av innvendige vann- og avløpsinstallasjoner.

Vann- og avløpsrør har en forventet tid for utskiftning/levetid på 50 år i henhold til Byggforskserien "Intervaller for vedlikehold og utskiftning av bygningsdeler" 700.320.

Tilstandsrapport

📍 TG 1 Varmtvannstank - 1

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

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.

Beskrivelse

Sikringskap med automatsikringer plassert i boden i 1.etg.

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.
1968 Det ble foretatt utbedringer/oppgradering i 2008. Det er fortsatt tegn til eldre elektriske komponenter.

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

Eier har fremlagt den dokumentasjon de hadde. 2025: Oppgradering av el-skap med kapasitet til ladere, trekking av kabler og etablering av elbilladere. I vår garasje er det ny strømmåler, ny lader, nytt taklys

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, branttilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det er enkelte deler av anlegget som er av eldre dato. En fagkyndig bør vurdere anlegget og foreta de utbedringer som er nødvendig.

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

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn. Det er ikke mulig å påvise byggegrunn uten geotekniske undersøkelser.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen og fuktsikringen er fra 2002. Eier opplyser at det er utført ufaglært arbeid vedrørende drenering/fuktsikring.

Det er ikke mulig å påvise grunnmursplast på store deler av grunnmuren på grunn av innstilbygget terrasse på østsiden. Det må bemerkes at drenering er en bygningsdel som har naturlig aldersmessig slitasje, med en forventet levetid på ca. 30 år. Det er en begrensning at selve dreneringen/fuktsikringen ligger under bakkenivå og derfor ikke er tilgjengelig for inspeksjon. Det er ikke mulig å vurdere dreneringen/fuktsikringen med sikkerhet når det gjelder funksjonalitet basert på visuell besiktigelse.

Årstall: 2002 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er avvik:

Det er observert at grunnmursplasten mangler topplast. Dette kan medføre økt risiko for fuktinntrengning i overgang mellom grunnmursplast og vegg.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør monteres topplast på grunnmursplasten for å hindre fuktinntrengning i overgangen mellom grunnmursplast og vegg.

Manglende topplast øker risikoen for fuktskader i grunnmur og tilstøtende konstruksjoner.



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist et lite riss på utsiden av muren på nordsiden.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Risset bør tettes for å hindre vann- og fuktinntrengning i konstruksjonen, som kan føre til videre utvikling av skader eller nye avvik.



TG IU Terrengforhold

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Boligen ligger i relativt skrått terreng. Terreng som ligger inntil mur på østsiden er ikke mulig å vurdere grunnet terrasser.

Generelt om fall på terreng:

Fall mot grunnmur skaper unødig fuktbelastning mot grunnmur og fuktsikring. Terreng rundt byggverk må planeres med fall utover. Fallet må være minimum 1:50 i en avstand på minimum 3 meter fra vegglivet, dersom dette fysisk lar seg løse (TEK17).

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 byggeteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Konsekvens/tiltak

Rekkverk og håndløpere bør oppgraderes eller monteres i henhold til gjeldende forskriftskrav for å redusere risikoen for fallulykker og personskader.

Det anbefales å gjennomføre radonmålinger og eventuelt etablere tiltak mot radon dersom forhøyede verdier påvises, for å redusere helserisiko knyttet til radoneksponering.



Manglende rekkverk ved trapp, samt kun 1 håndløper.



Utvendig trapp mangler håndløper begge sider



Rekkverk på terrasse vest side med avvik



Trapp mot øst har avvik ihht regler

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

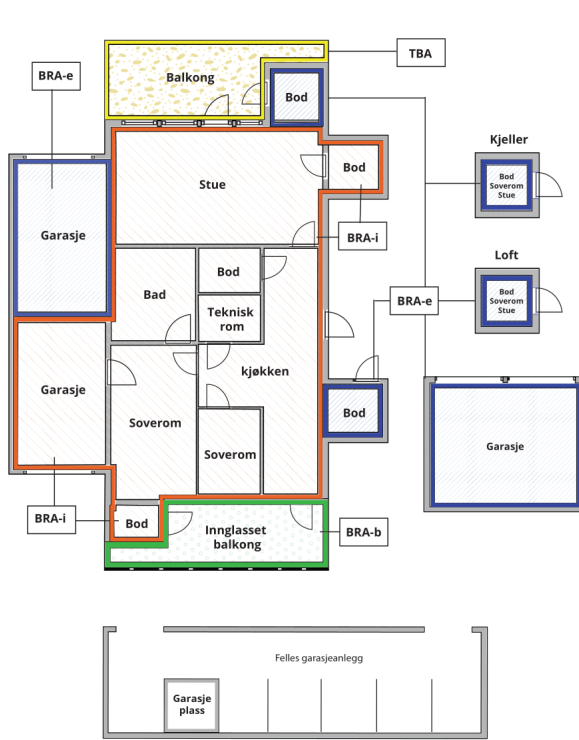
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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 boden
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 bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleindeling

Den bygningsfaglige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsfaglige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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 bygningsfaglige 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

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	91			91	68
Underetasje	73			73	13
SUM	164				81
SUM BRA	164				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Kjøkken, stue, entré, toalettrom, tv-stue, bod		
Underetasje	Toalettrom, bad/vaskerom, bad lite m/wc, 4 soverom		

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

I mangel av en veiledning til NS3940 kan det forekomme avvik med areal på bakgrunn av ulike tolkninger av standarden. Oppmålte areaer er ikke kontrollert opp mot godkjente byggemelding/tegninger.

Garasje plass i felles rekke på 13 m².

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger ingen plantegninger som samsvarer med dagens plan/bruk. Siste daterte plantegning er fra 1978. Der er det kun plantegning fra 1. etg. Denne stemmer delvis med dagens bruk, eneste endringer er at det kun er toalettrom i 1. etg og ikke et bad. Matbod har endret adkomst fra kjøkken til entré. Plantegning av u. etg har endringer som er av søknadspliktig karakter hvor det er bygget et bad i tidligere bod. Omdisponeringen er søknadspliktig endring som ikke er omsøkt. Ved bruksendring fra tilleggsdel (bod) til hoveddel krever dette søknad til kommunen. Konferer evt. med megler vedrørende dette. Rombeskrivelse er utført i forhold til dagens bruk av rommene. Dagens bruk av rom samsvarer ikke med godkjente byggetegninger. Det vil si at dagens planløsning ikke er godkjent i kommunen, og det anbefales derfor å byggemelde kjelleren slik planløsningen er i dag. Ved å sammenligne 2 D plantegninger som ble laget etter befaring og originale tegninger vil man kunne se avviket.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Se Tilbygg/modernisering

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.4.2026	Geir Randen	Takstingeniør
	Lars Petter Heinegaard	Takstingeniør
	Tanja Kristin Røed Larsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3203 ASKER	58	205		0	467.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Vettrelia 18

Hjemmelshaver

Larsen Tanja Kristin Røed, Larsen Terje

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Vertikaldelt tomannsbolig beliggende i Vettrelia, med god solforhold og flott sjøutsikt.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

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 treterrasser, beplantning, plen,

Tinglyste/andre forhold

Det er ikke opplyst om eller gjort tilkjenne spesielle forhold tilknyttet eiendommen, megler vil normalt fremskaffe grunnbok og annen informasjon av relevans. Rapporten vurderer ikke inn eller utvendige bygningsdeler som inngår i sameiets/borettslagets ansvarsområde, enkelte merknader kan forekomme dersom det anses som vesentlig informasjon tilknyttet rapporten. Rapporten vurderer kun bygningsdeler som inngår i eiers ansvarsområde, bygningsdeler som tolkes til å ha delt ansvar mellom eier og sameie kan være beskrevet i rapporten.

Eier opplyser om følgende:

*Motoriserte markiser med solstyring må betjenes manuelt. Noe ustabil om det virker. Forsøkes reparert før salg

*Stekovn mangler overvarme, virker med varmluft

*Lekkasje fra under dusjkabinett i baderommet, har ikke funnet årsaken.

*Propp i badekar kan ikke styres med hjul, må tas opp med sugekopp.

*Toalett i tilbygg overetasje fryser når det over flere dager er kaldere enn minus 10 grader.

*Kommunen har orientert om at de skal bytte vannledning i Vettrelia. Det vil i en periode være redusert fremkommelige i veien. Kommunen varsler at de kan gi pålegg om å utbedre vanntilførselen til boliger der dette er nødvendig. Ikke kjent om det gjelder vårt hus.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	21.04.2026		Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	27.04.2026		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	27.04.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.04.2026	

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.