

Tilstandsrapport



Enebolig



Koiabakken 5 , 1390 VOLLEN



ASKER kommune



gnr. 64, bnr. 58

Sum areal alle bygg: BRA: 190 m² BRA-i: 174 m²



Befaringsdato: 27.03.2026

Rapportdato: 31.03.2026

Oppdragsnr.: 22644-1050

PropCloud ref nr: XH2743

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 straktiltak 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 som fra byggeår 1952. Det følger flere vernerestriksjoner med boligen som kan påvirke nødvendig oppgraderingsbehov etter dagens krav. Boligen har behov for oppgradering/modernisering.

Eldre boliger har naturligvis store avvik sett opp mot dagens krav. Det gis tilstandsgrader ihht standarden som denne rapporten bygger på med noen skjønnsmessige 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. Påpeker at rapporten vurderer byggt tekniske 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.

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 bakkenivå, 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.

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter da dette krever fagkompetanse og spesialutstyr. Det foreligger en tilsynsrapport fra fyringsanlegg, hvor eier opplyser om at alle avvik er lukket med unntak av maling av brannmur.

*Egenerklæring er ikke mottatt ved ferdigstillelse av rapporten. Det kan forekomme avvik mellom rapport og egenerklæring som kan ha en vesentlig betydning. Interessenter må sette seg godt inn i eiers egenerklæringsskjema og vedlegg tilknyttet kjøp av eiendommen som fremkommer i salgsoppgave/prospekt.

OPPVARMING:

Elektriske panelovner
Ildsted i alle etasjer

Enebolig - Byggeår: 1952

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber. Stoppekran i kjeller. Det er avløpsrør av støpejern og plast. Sluk av støpejern. Avløp til septiktank i hagen. Eier opplyser om følgende: "I 2017 ble det kjørt en VA prosjekt i Plommedalsveien og Koiabakken (da Skogveien) hvor det ble lagt rør fra septiktanken og opp til det kommunale avløpsrøret langs veien. I tillegg ble det montert pumpe i septiktanken. Boligen har naturlig ventilasjon. Boligen virket greit ventilert på befaringsdagen og er bygget etter datidens krav ved oppføringstidspunktet. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter, plassert på vaskerom med sluk i gulv og tilkoblet bryter. Sikringsskap med automatsikringer plassert i trappen.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

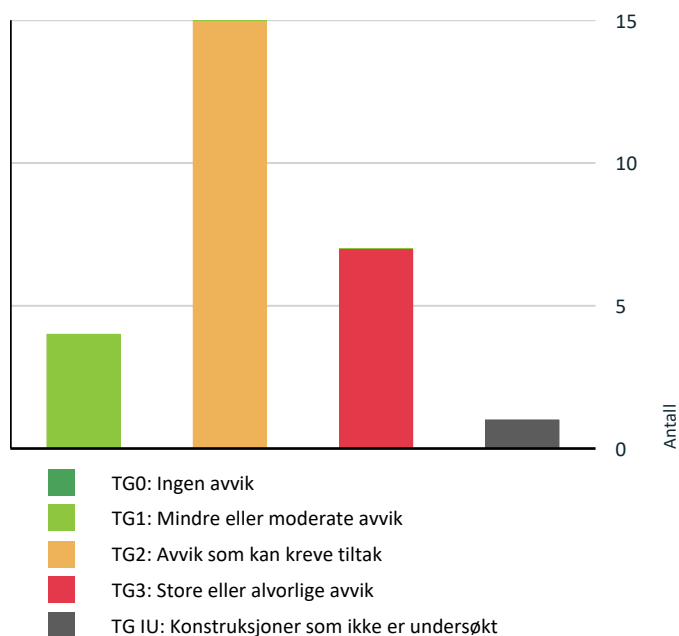
Det er følgende avvik fra originale byggetegninger: U.etg. Matbod og Arbeidsrom er slått sammen til kjellerstue. Omdisponeringen er søknadspliktig endring som ikke er omsøkt. Ved bruksendring fra tilleggsdel (bod) til hoveddel krever dette søknad til kommunen. Konferer evt. med megler vedrørende dette. Tegninger av balkong datert 1981 har avvik ihht dagens utførelse. Balkongen er bygget i mindre omfang enn det som er inntegnet/omsøkt.

Garasje

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

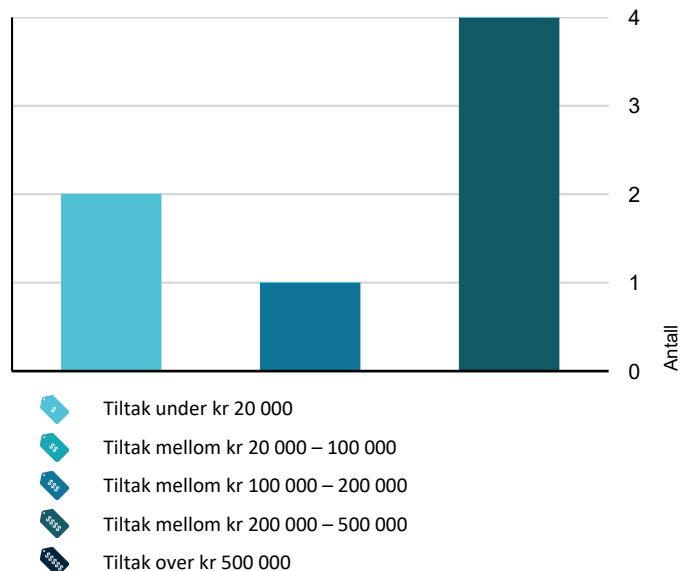
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

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 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 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, bruk og klimatiske forhold.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Loft > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Loft > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Sammendrag av boligens tilstand

!	Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
!	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 > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
!	Innvendig > Kryp kjeller	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
!	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
!	Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
!	Spesialrom > Underetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ⚠ Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
- ⚠ Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- ⚠ Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
- ⚠ Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- ⚠ Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

1952

Kommentar

Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

Anvendelse

Bolig

Standard

Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende innvendig vedlikehold og oppgraderinger. Utvendig normalt godt vedlikeholdt, med enkelte oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

UTVENDIG

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av betongtakstein. Undertak av asfalttakbelegg. Taket er besiktiget fra takfot med stige, samt fra innsiden på kaldloft og kneloft. I følge eier er taksteinen nyvasket.

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra takfot med stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. 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 på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Det anbefales å utføre jevnlig inspeksjon av taket for å kontrollere tetthet og eventuelle skader, og dermed unngå unødige fuktpåkjenninger med den risikoen dette medfører. Undertakspapp har en forventet levetid på 30 år.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Det bør gjennomføres jevnlig inspeksjon av takteking og undertak for å avdekke eventuelle skader eller lekkasjer, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Dersom skader ikke oppdages i tide, kan dette føre til fuktinntrengning og påfølgende skader på bygningens konstruksjon.



TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Nedløp og renner er utført i plastbelagt stål. Luftehatter er av eldre, metallisk materiale.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Nedløpet på vestsiden bør føres ned i rør som leder vannet bort fra grunnmuren for å sikre tilfredsstillende bortledning av takvann.

Konsekvens/tiltak

Nedløpet på vestsiden bør føres ned i rør som leder vannet bort fra grunnmuren for å sikre tilfredsstillende bortledning av takvann. Manglende bortledning av vann kan føre til oppfukning og skader på grunnmur og omkringliggende konstruksjoner.



TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret. Fasaden har stående bordkledning. Det er foretatt stikkprøver på utsatte steder, og inspeksjon er utført fra bakkenivå. Det ble ikke påvist spesielle problemer eller vesentlige skjevheter med 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 befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

* Enkelte bord har naturlige værslitasje/sprekker.

* Overflatene er malt med linoljemaling i 2022 og i 2025. FDV-dokumentasjon er fremlagt.

* Det er ikke mulig å påvise lufting bak kledningen i hele veggens lengde. Kledningen er montert etter datidens byggeskikk, hvor kledningen ofte ble festet direkte på reisverket, gjerne med et mellomlag av asfaltapp.

*Ingen musesperre

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjennomføres jevnlig vedlikehold og utbedring av værslitte eller sprukne bord for å forhindre ytterligere forringelse og redusere risiko for fuktskader.

Manglende mulighet for å kontrollere lufting bak kledningen medfører usikkerhet om konstruksjonens evne til å tørke ut eventuell fukt, noe som kan øke risikoen for skjulte skader over tid. Videre undersøkelser bør vurderes dersom det oppstår tegn til fukt eller råte.

Det anbefales å montere musebånd for å hindre tilkomst av skadedyr til konstruksjonen, da manglende musebånd øker risikoen for at mus og andre skadedyr kan komme inn og forårsake skader.



Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon i tre fra byggeåret. Ved visuell kontroll fremstår konstruksjonen som stabil på befaringsdagen, og det ble ikke avdekket vesentlige nedbøyninger eller synlige svekkelser ved konstruksjonen.

Det er viktig å merke seg at takkonstruksjoner i eldre boliger ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav til stivhet, da disse er bygget etter eldre forskrifter.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ingen isolasjon i takflaten på skråtakene, noe som medfører redusert energieffektivitet og økt varmetap gjennom takkonstruksjonen.

Det er også tegn til aktivitet av mus på kneloftet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etterisolerers i skråtakene for å forbedre energieffektiviteten og redusere varmetap gjennom takkonstruksjonen.

Manglende isolasjon medfører økte oppvarmingskostnader og kan gi dårligere bokomfort. Eier opplyser om at huset føles varmt.

Tiltak for å fjerne mus bør iverksettes for å hindre skader på konstruksjonen og redusere risiko for lukt og helseplager.



TG 2 Vinduer

Beskrivelse

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Tilstandsrapport

Trevinduer med koblet glass. Det bemerkes at vinduer er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid, der eldre vinduer slipper ut mer varme enn nye vinduer. Det gjøres oppmerksom på at gummipakninger rundt glasset på eldre vinduer stivner over tid, noe som kan medføre en svekkelse av isolasjonsevnen til vinduene.

Utskifting/vedlikehold:

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er avvik:

Det er observert elde og slitasje på vinduene, noe som medfører at enkelte vinduer er vanskelige å åpne og lukke. Dette kan skyldes deformasjon i karm eller ramme, samt slitasje på beslag og tetningslister.

Det bemerkes også at enkelte vinduer på sørside er plassert nærmere terreng enn 15 cm. Omramming grå stedvis helt ned til vannbrett/beslag.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør utføres vedlikehold og eventuelt justering eller utskifting av vinduer som er vanskelige å åpne og lukke, for å sikre funksjonalitet og hindre ytterligere slitasje eller skade på karm, ramme og beslag.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det føre til redusert isolasjonsevne, økt varmetap, trekk og risiko for fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.

Det bør også vurderes utskifting av de eldste vinduene, spesielt der vinduer er plassert nærmere terreng enn anbefalt, for å redusere risiko for fuktpåvirkning og forringelse av materialer. Eier opplyser om at huset er meget interessant for Fortidsminneforeningen og Kulturminnefondet og de anbefaler sterkt minst mulig endring(er).



TG 1 Vinduer -Toppsvingvinduer i 1.etg

Beskrivelse

4 stk toppsvingvinduer med i tre med malte karmen i 1.etg. Tilfeldig valgte vinduer er funksjonstestet OK.

Årstall: 2001

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har teak hovedytterdør og malte balkongdører i tre. Kjellerdør med glass av eldre dato.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kaldtrekk kan oppstå.
- Det er avvik:

Inngangsdøren har slitte karmen og overflatebehandling. Pakningene fungerer ikke lenger som tiltenkt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Inngangsdøren bør utbedres ved å skifte ut pakninger og vurdere overflatebehandling samt eventuelt utbedre eller bytte slitte karmen. Dette bør gjøres for å hindre kaldtrekk, redusere varmetap og sikre tilfredsstillende tetthet mot vær og vind.



Inngangsdør.

Tilstandsrapport



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

1. Veranda i trekonstruksjon mot øst i loftsetasjen. Det foreligger kontrollskjema for legging av membran fra 2023.
2. Veranda i betongkonstruksjon med utgang fra stue eller via utvendig betongtrapp.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert sprekk i betongtrappen. Tyder på setning da trappen heller noe.

Trepanelet på rekkverket i 2. etasje har åpninger/sprikende bord.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Sprekk i betongtrappen bør utbedres for å hindre videre forringelse og redusere risiko for fuktgjennomtrengning til underliggende mur/konstruksjon.

Åpninger og sprikende bord i trepanelet på rekkverket i 2. etasje bør utbedres for å sikre tilstrekkelig sikkerhet og forhindre fallulykker.



INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av furu og beleg. Veggene har tapet og trepanel. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater. Mindre avvik i materialbeskrivelse kan forekomme.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Konsekvens/tiltak

Overflater bør utbedres eller skiftes for å oppnå ønsket standard. Slitasje utover forventet nivå kan medføre redusert estetisk kvalitet og funksjon, samt økt behov for vedlikehold over tid.



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Målinger er foretatt i følgende rom: begge soverom i loftsetasjen, stue og spisestue i 1. etasje, samt kjellerstue i underetasjen. Det er foretatt stikkmålinger av horisontalplanet med laservater. Selve etasjeskillet er en skjult konstruksjon og lar seg ikke inspisere annet enn visuelt og ved målinger av nedbøyninger o.l.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

*Stedvis noe knirk i gulvet, men ikke utpreget. Dette anses som ganske normalt i eldre konstruksjoner.

*Det er målt et avvik på 27 mm på soverom mot øst.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp. Dette vil sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en eldre bolig, men kan vurderes ved en eventuell fremtidig renovering.

Konsekvensen av å ikke utbedre knirk i gulv er hovedsakelig redusert komfort og mulige utfordringer med innredning, men det anses ikke som kritisk for konstruksjonens sikkerhet.

Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet er av betong, oppforet gulv med furuplank og stedvis belegg. Veggene har betong/mur og trepanel. Hulltaking er foretatt i kjellerstuen og det er påvist avvik i konstruksjonen. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 42. Synlig saltutslag i vegger mot terreng indikerer også svikt i drenering/fuktsikring.

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.

Fibermetningsgrad for treverk er 28 vektprosent. Det vil si at ved 28 vektprosent er det fritt vann i treverket. Årsak til forhøyet fuktnivå kan skyldes 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. Isolering av vegger kun på 1 side gir også økt risiko for kondensering.

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.
- Det er påvist fuktighet i oppforet tregulv i underetg/kjeller, og det er derfor ikke foretatt hulltaking.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør iverksettes tiltak for å utbedre drenering og fuktsikring rundt kjeller, samt vurdere utskifting av fuktutsatte materialer i gulv og vegger.

Høyt fuktinnhold i trekonstruksjoner kan føre til sopp, råte og muggvekst, samt skade på bygningsmaterialer over tid. Videre undersøkelser og jevnlig overvåking anbefales for å avdekke eventuelle skjulte skader og forhindre ytterligere skadeutvikling. Åpning av konstruksjonen er anbefalt for å avdekke evt følgeskader. Kostnad er kun satt for nye utvidede undersøkelser. Utvedring av skader og gjenoppbygging vil ha en helt annen kostnad.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Måling i oppforet konstruksjon



Måling gulvplank

Kryp kjeller

Beskrivelse

Kryprom eller tilsvarende under inngangspartiet. Ingen tilgang for inspeksjon. Synlige ventiler i vegg.

Vurdering av avvik:

- Kryp kjeller har en uavklart situasjon, konstruksjon med skadepotensiale

Konsekvens/tiltak

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

Det bør etableres tilgang til krypkjelleren slik at tilstanden kan inspiseres nærmere.

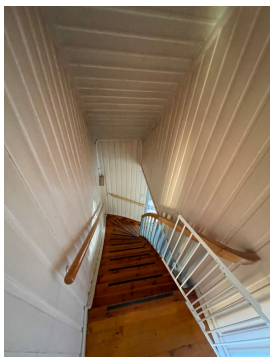
Manglende inspeksjonsmulighet medfører usikkerhet om eventuelle skader eller fuktproblemer, noe som kan føre til skjulte råteskader eller soppdannelse over tid.

Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har lakkert tretrapp.

Tilstandsrapport



VÅTROM

LOFT > BAD

! TG 3 Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Delvis flislagte vegger, tapet. Belegg på gulv. Et våtrom har en forventet levetid på ca. 20–30 år. Våtrom er ikke et rom der en bør utsette eller forskyve renovering/utbedring unødige. De mest vesentlige konstruksjonsdeler for et våtrom er ofte skjulte/gjenbygde og kan ikke tilfredsstillende kontrolleres. Kjøper må være innforstått med at eldre våtrom har en ekstra risiko for avvik og et potensielt stort skadepotensial.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Våtrommet bør totalrenoveres for å oppfylle dagens krav til funksjon og sikkerhet.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, er det økt risiko for fuktskader og følgeskader på tilstøtende konstruksjoner, noe som kan medføre store utbedringskostnader.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



LOFT > BAD

! TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen. Våtrommet har ikke vært i bruk på mange måneder og dermed ikke utsatt for fukt. Våtzone dusj/badekar ligger mot murvegg. Det er ingen synlige tegn til fukt i underliggende rom/vegger. Avvik kan forekomme ved åpning av konstruksjon.

Kostnadsestimat: Under 20 000

UNDERETASJE > VASKEROM

! TG 3 Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Vaskerom fra byggeår med datidens krav til oppbygging av våtrom. Dette avviker stort i fra dagens krav og dette danner grunnlaget for setting av tilstandsgrad.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Vaskerommet bør totalrenoveres slik at det tilfredsstiller dagens krav til oppbygging og tettesjikt.

Konsekvensen av å ikke oppgradere er økt risiko for fuktskader og lekkasjer, da eldre løsninger ofte ikke tåler dagens bruksmønster og vannpåkjenning.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



UNDERETASJE > VASKEROM

Tilstandsrapport

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Våtrommet har murte vegger.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er platetopp, mikrobølgeovn, kjøleskap og stekeovn.

Vurdering av avvik:

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

Det er registrert avflassing og svelling på fronter. Det er også noe svelling i skrog under vask.

Konsekvens/tiltak

Skader på overflater og kjøkkeninnredning bør utbedres for å hindre videre forringelse og sikre funksjonalitet.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det føre til redusert levetid og økte kostnader ved senere utbedringer.



1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Det anbefales å montere en klaffeventil/stormventil på yttervegg, da dagens løsning kun har en vanlig rist.

SPESIALROM

UNDERETASJE > TOALETTRUM

! TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Flislagte vegger og gulv. Panelovn på vegg. Gulvmontert WC og enkel vask på vegg. Naturlig lufting med ventil i yttervegg.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Det er avvik:

Sprekk i fliser på vegg og gulv.

Drypp fra kran.

Bom i fliser enkelte steder.

Ingen luftespalte i dør.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør utbedres sprekker og bom i fliser på vegg og gulv for å hindre fuktskader og videre forringelse av overflatene.

Drypp fra kran bør utbedres for å unngå vannskader og unødvendig vannforbruk.

Det bør etableres luftespalte eller ventil i dør for å sikre tilstrekkelig tilluft og bedre ventilasjon, slik at risiko for dårlig luftkvalitet og fuktskader reduseres. Man bør vurdere en total renovering av toalettrommet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber. Stoppekran i kjeller.

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

Utvidet gjennomgang av vann- og avløpsinstallasjoner må utføres av autorisert foretak, da undertegnede ikke innehar spisskompetanse på området. Vann- og avløpsrør har en forventet tid for utskiftning/levetid på 50 år, i henhold til Byggforskeren Intervaller for vedlikehold og utskiftning av bygningsdeler 700.320.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Det anbefales å få gjennomført en grundig kontroll av vannledningene av autorisert fagperson, og vurdere utskiftning grunnet alder.

Konsekvensen av å ikke utbedre eldre vannledninger er økt risiko for lekkasjer og vannskader, noe som kan medføre betydelige kostnader og skade på bygningens konstruksjoner.

TG 3 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av støpejern og plast. Sluk av støpejern. Avløp til septiktank i hagen. Eier opplyser om følgende: "I 2017 ble det kjørt en VA prosjekt i Plommedalsveien og Koiabakken (da Skogveien) hvor det ble lagt rør fra septiktanken og opp til det kommunale avløpsrøret langs veien. I tillegg ble det montert pumpe i septiktanken. Faktura finnes." Tank er ikke kontrollert av undertegnede da dette krever spesialkompetanse på området.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Det er påvist at avløpsrør har sprekker/skader

WC i 2. etasje er tilkoblet rør med for liten dimensjon. Det er rust i sluket. Det er en synlig sprekk i avløpet på toalettrommet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør foretas utskiftning eller utbedring av avløpsrør med synlige skader og sprekker, samt vurderes å bytte ut rør med for liten dimensjon til WC i 2. etasje. Rust i sluket bør også utbedres.

Konsekvensen av å ikke utbedre forholdene er økt risiko for lekkasjer, tilstopping, vannskader og følgeskader på bygningskonstruksjonen. Det anbefales å fornye hele VA-anlegget.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon. Boligen virket greit ventilt på befaringsdagen og er bygget etter datidens krav ved oppføringstidspunktet.

Det kan likevel ikke sammenlignes med dagens strenge krav til inneklime og ventilasjon. Det er viktig at friskluftsventiler holdes åpne for å sikre god luft sirkulasjon i boligen.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter, plassert på vaskerom med sluk i gulv og tilkoblet bryter.

Årstall: 1988

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
- Det er avvik:

Det er synlig avdrypp fra sikkerhetsventilen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør undersøkes og eventuelt utbedres lekkasje fra sikkerhetsventilen for å unngå vannskader og redusert funksjon på varmtvannstanken.

Dersom lekkasjen ikke utbedres, kan det føre til fuktskader på omkringliggende konstruksjoner og økt risiko for driftsstans.



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 bygnings sakkyndig 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

Sikringsskap med automatsikringer plassert i trappen.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt

Tilstandsrapport

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.

2024

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

Ottem og Kristiansen Elektro AS 2024: El-anlegget ble fornyet/forsterket til 3-faset fordeling. ny hovedkabel, ombygging av sikringskap, splittet opp med nye kurser, lagt om gammelt kabelanlegg, nye stikkontakter m/jord, nye kurser til stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin.

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

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. Enkelte lampepunkter henger ned fra himling om må/bør utbedres.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

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

! TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Dreneringen er fra 1952. 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 ikke er tilgjengelig for inspeksjon. Det er derfor ikke mulig å vurdere dreneringen/fuktsikringen med sikkerhet når det gjelder funksjonalitet, basert på visuell besiktigelse.

Vær oppmerksom på at eldre betongkonstruksjoner ofte ble støpt uten plast eller tettesjikt mot grunnen. Det kan derfor forekomme kapillærsug av fuktighet, selv om dreneringen eller grunnmursplasten er utbedret i nyere tid. Det er viktig å ikke benytte organisk materiale direkte mot gulv og vegger som kan få forhøyet fuktinnhold.

Vurdering av avvik:

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

Det er tydelige tegn på saltutslag i mur og utlektet vegg i underetasjen. Dette indikerer fuktvandring i muren.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dreneringen bør skiftes ut for å redusere risikoen for fuktinntrengning, råteskader og dårlig innneklima i kjeller/underetasje.

Manglende eller utilstrekkelig utvendig fuktsikring kan føre til økt fuktbelastning på konstruksjonen, noe som kan gi skader på bygningsdeler og redusert bocomfort.

Det anbefales også å unngå bruk av organiske materialer direkte mot gulv og vegger i kjeller/underetasje for å hindre fuktskader.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur med treull og pusset innside. Eldre grunnmur hadde ofte ikke armering og er dermed svakere enn dagens betong. Avvik kan forekomme ved utvidet kontroll av bygningsdeler.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert løs puss på muroverflater.

Det er registrert saltutslag og løs puss på innsiden av muren ved vaskerommet. Det er også observert riss på innside i puss/mur i rommet mellom vaskerommet og kjellerstuen.

Ved befaring i september 2025 var det synlige riss på utsiden av grunnmuren, som nå er utbedret. Rissene hadde oppstått i en relativt ny overflate, noe som indikerer at det kan forekomme mindre bevegelser i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør foretas lokal utbedring av løs puss og saltutslag på innsiden av muren, samt utbedring av riss i muren.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan dette føre til videre forringelse av murverket, økt risiko for fuktinntrengning og skader på konstruksjonen.



TG 3 Terrengforhold

Beskrivelse

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. (TEK 17)

Vurdering av avvik:

- Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Andre tiltak:

Terrenget bør planeres slik at det får tilstrekkelig fall bort fra grunnmuren, minimum 1:50 i minst 3 meters avstand fra vegglivet, for å hindre unødig fuktbelastning mot grunnmur og fuktsikring.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktinntrengning, skader på grunnmur og konstruksjon, samt redusert levetid på bygningsdeler. Kostnad kan sees i sammenheng med en eventuell utbedring av drenering/fuktsikring, da man må grave opp rundt boligen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

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



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Det er ikke montert snøfangere på takflaten, noe som medfører økt risiko for snø- og isras fra taket. Dette utgjør en fare for personer og gjenstander under takskjegget, spesielt i vinterhalvåret.

Det er et høyt trinn fra gang og ned til kjellerstue (31,5 cm).

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Det bør monteres snøfangere på takflaten for å redusere risikoen for snø- og isras fra taket. Manglende snøfangere kan føre til fare for personer og skade på gjenstander under takskjegget, særlig i vinterhalvåret.

Det anbefales å utbedre det høye trinnet mellom gang og kjellerstue, for eksempel ved å etablere et ekstra trinn eller annen egnet løsning, for å redusere risikoen for fall og personskade.



Mur mellom hus og garasje



Veranda 1.etg



Innvendig rekkverk trapp



Avstand mellom spiler

Tilstandsrapport



Høyt trinn ned til kjellerstue

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

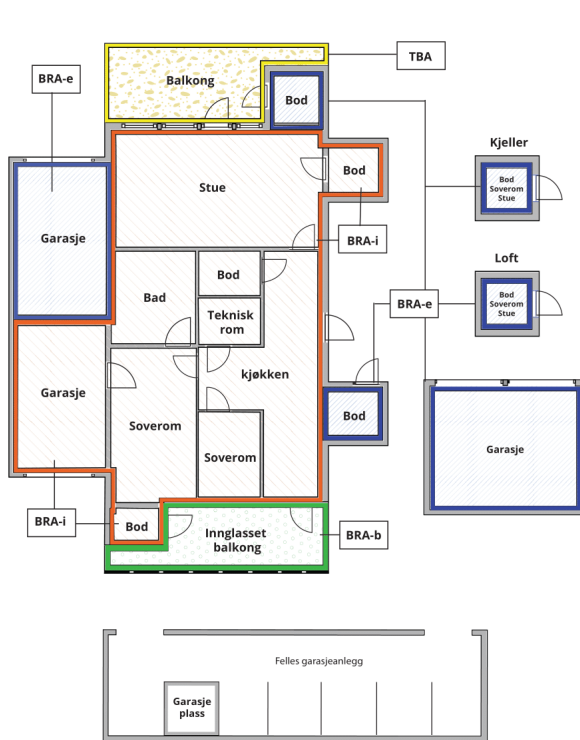
Hva er måleverdig areal?

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 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 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)		
Loft	44			44	8
1. Etasje	72			72	16
Underetasje	58			58	
SUM	174				24
SUM BRA	174				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Bad, 2 soverom, bod		
1. Etasje	Kjøkken, spisestue, stue, entré, kott		
Underetasje	Toalettrom, bod, vaskerom, disp.rom, kjellerstue		

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.

Takhøyde i u.etg varierer fra 2 meter til 2.25 i kjellerstuen. Takhøyder tilfredstiller ikke dagens krav.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er følgende avvik fra originale byggetegninger: U.etg. Matbod og Arbeidsrom er slått sammen til kjellerstue. 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. Tegninger av balkong datert 1981 har avvik ihht dagens utførelse. Balkongen er bygget i mindre omfang enn det som er inntegnet/omsøkt.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Garasje		16		16	
SUM		16			
SUM BRA	16				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Garasje		Garasje	

Kommentar

Arealmålingen er utført av takstingeniør Lars Petter Heinegaard. Det er benyttet håndholdt laseravstandsmåler fra Bosch. Arealer er kontrollmålt i ArchiCad.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.3.2026	Geir Randen	Takstingeniør
	Lars Petter Heinegaard	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3203 ASKER	64	58		0	2111 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Koiabakken 5

Hjemmelshaver

Andersen Jorunn Lisbeth, Andersen Øyvind

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Enebolig beliggende i Koiabakken i Vollen.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst fra offentlig vei via privat stikkvei.

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 beplantning, plen, forstøtningsmurer, støpt platting og trapp. Delvis naturtomt.

Tinglyste/andre forhold

Megler vil normalt fremskaffe grunnbok og annen informasjon av relevans. Eier opplyser om at det skal fraskilles en eiendom fra tomtearealet.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1958

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Enkel garasje oppført med grunnmur av betong. Støpe dekke. Reisverk over mur i tre med stående kledning. Saltak tekket med takstein. Manuell vippeport. Det er synlige skader i innvendige plater på veggen. Rom under garasjen er ikke innsisert da det var fysisk umulig å få opp døren. Ikke videre tilstandsvurdert da dette ikke inngår i oppdraget. Man bør få en beregning av støpt dekke da dette er utført etter eldre byggeskikker og det kan være usikkerhet hva gjelder belastning.

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	22.03.2026		Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	27.03.2026		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	31.03.2026	
2	31.03.2026	

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.