

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Hvalstadlia 31 , 1395 HVALSTAD

 ASKER kommune

 gnr. 30, bnr. 366

Sum areal alle bygg: BRA: 247 m² BRA-i: 194 m²



Befaringsdato: 20.03.2026

Rapportdato: 26.03.2026

Oppdragsnr.: 22644-1047

PropCloud ref nr: GG1913

Autorisert foretak: ASKER BYGG OG EIENDOM AS



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.



Rapportansvarlig



Geir Randen

askerbyggeiendom@gmail.com

917 42 811

Medlem av



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig fra Horten hus oppført etter datidens krav og byggeskikker. Fremstår ok ihht alder.

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 ventilerings/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 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. Viktig å merke seg at takkonstruksjoner og etasjeskillere i eldre boliger ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav til stivhet da disse er bygget etter eldre forskrifter. Retningsavvik og loddavvik kan forekomme på eldre konstruksjoner. Knirk/friksjonslyd i gulv kan forekomme.

OPPVARMING:

Luft-luft varmepumpe
Panelovner
Lukket ildsted i 1.etg

Eier opplyser om varmekabler i følgende rom:
Baderom og entrè

Enebolig - Byggeår: 1996

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe og rør-i-rør. Det er avløpsrør av plast, skjult i konstruksjon. stakeluke på bad i u.etg.

Boligen har mekanisk ventilasjon fra bad og toalettrom, spalteventiler i vinduer og ventiler i vegg i underetasjen. Boligen virket greit ventilert på befaringsdagen og er bygget etter datidens krav ved oppføringstidspunktet.

Det er installert varmepumpe luft-til-luft. Anlegget bør inspiseres og ha jevnlig kontroll utført av fagperson medvspeialkompetanse på området

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og har integrert ekspansjonskar.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i entrè.

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.

Avvik ihht originale byggetegninger:

-U.etg. Garderobe er innlemmet i bod. Hobbyrom er omgjort til bod og soverom.

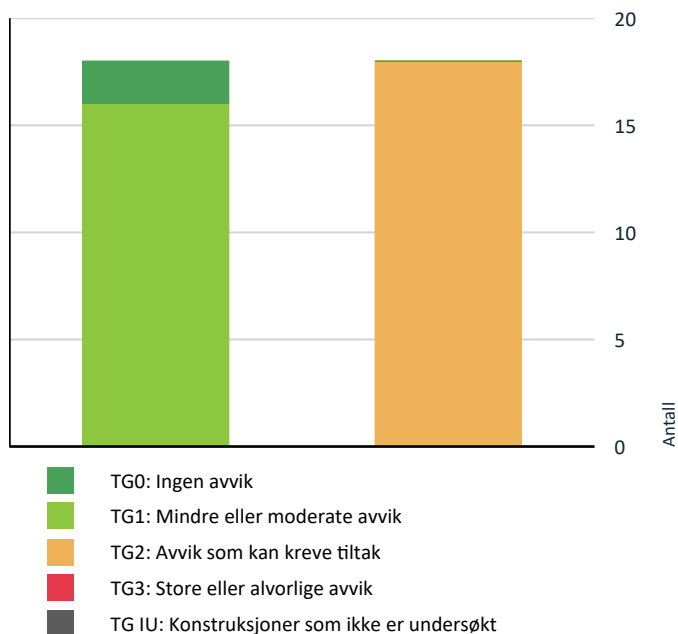
-Bod i garasje er ikke inntegnet.

-Bod i 1.etg er innlemmet i kjøkkenet.-Dette er en endring fra tilleggsdel til hoveddel. Krever bruskendring til kommunen.

Romdefinisjoner er basert ut fra dagens bruk på befaringstidspunktet.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er oppholdsvær ved befaring. Enkelte rom har lagret personlige eiendeler som hindrer noe av inspeksjonen. 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 skjelheter 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 passerer 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 bransjeinndeling er svært begrenset som følge av skjulte konstruksjoner, det anbefales på generelt grunnlag og kontrollere mot sameie at branntekniske krav for bygget er tilfredsstillende ihht forskrift.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! 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 > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

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

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

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

! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.

! Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.

Tilstandsrapport

ENE BOLIG

Byggeår

1996

Kommentar

Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest/tegninger. Ferdigattest er datert 22.04.1997

Anvendelse

Bolig

Standard

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

Vedlikehold

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

2019	Bad u.etg	Renovert bad i loftsetasjen. Utført av fagperson
2017	Bad loft	Renovert bad i loftsetasjen. Utført av fagperson
2011	Kjøkken	

UTVENDIG

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av betongtakstein, med undertak av Brettex e.l. Taket er besiktiget fra takfot med stige, samt fra innsiden av kneloft og ved visuell kontroll fra veranda i loftsetasjen. 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, takteking 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. Selv om det ikke ble avdekket skader under befaringen, kan det likevel foreligge skader som kun en besiktigelse på selve taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

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

Det er observert små fuktskjolder i undertaksplatene ved mønet. Observasjonen er gjort fra luke til kaldloft, da det ikke er gangbart gulv i dette området.

Det er registrert brudd i enkelte takstein i gradrenner.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å undersøke årsaken til fuktskjoldene nærmere, og eventuelt utbedre skader på undertaket for å hindre videre fuktinntrengning.

Brudd i takstein i gradrenner bør utbedres for å sikre at vann ikke trenger inn i takkonstruksjonen.

Dersom tiltak ikke iverksettes, kan det oppstå økt risiko for fuktskader i takkonstruksjonen, noe som kan føre til råte, soppdannelse og redusert levetid på taket.



TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Renner og beslag er utført i plastbelagt stål. Nedløp er ført ned i rør ved grunnmur. Det anbefales å montere heldekkende pipebeslag.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret. (Veggelementer) Fasaden har stående bordkledning. 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. Det er ikke mulig å fastslå om det er lufting bak kledningen langs hele veggens lengde. Veggene er utført i elementer fra Horten Hus. Inspeksjon er foretatt fra bakkeplan samt terrasser. Det er utført stikkprøver på kjente utsatte steder uten tegn til avvik.

Eier opplyser om at sør side vil bli overflatebehandlet i etterkant av befaringen. Gulv og rekkverk på veranda og garasjeport er inkludert, samt alle vinduer og dør inn fra veranda.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Det er noe værslitasje og oppsprekking på enkelte deler av kledningen.

Musesperrer var ikke et krav ved oppføringstidspunktet, men kan være en enkel installasjon for å redusere risikoen for problemer med skadedyr.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør monteres musesperre i nedre kant av konstruksjonen for å redusere risikoen for inntrengning av skadedyr, som kan forårsake skader på bygningskonstruksjonen og redusere levetiden til veggene.

Værslitasje og oppsprekking på kledningen bør utbedres for å forhindre fuktinntrengning og ytterligere forringelse av fasaden.



Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre. Luftespalter er påvist i raft og fra innsiden av kneloftet. Det er ventilert i gavlene. Det er etablert lufting i skråtakene (kun observert ved kneloft). Ved visuell kontroll fremstår konstruksjonen som stabil på befaringdagen, og det ble ikke avdekket vesentlige nedbøyninger eller synlige svekkelser ved konstruksjonen.

Det må bemerkes 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. Konstruksjonen er hovedsakelig lukket, og inspeksjonen er dermed noe begrenset. Kneloft er ikke utført med gangbart gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Lette undertak mangler ofte en to-trinns tetting, og gjennomføringer er ført rett gjennom undertaket. Brudd i takstein i overkant av gjennomføringer kan medføre skader i konstruksjonen. Det anbefales derfor jevnlig kontroll av taket under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Loftsluken er ikke dampstett.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres to-trinns tetting ved gjennomføringer og eventuelle brudd i takstein må utbedres for å hindre vanninntrengning og skader på takkonstruksjonen.

Loftsluken bør gjøres dampstett for å redusere risikoen for fuktskader og kondens i takkonstruksjonen.

Regelmessig kontroll av taket anbefales for å oppdage og utbedre eventuelle nye skader tidlig, slik at større følgeskader kan unngås.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

TG 2 Vinduer

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Takvinduet på badet er av nyere dato (2016). Vinduet på gavlveggen mot øst ble fjernet ved renovering av badet i loftsetasjen. Innsetningsdetaljer og tetting er ikke mulig å vurdere ved en visuell kontroll.

Tilfeldig valgte vinduer er funksjonstestet og funnet i orden. 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 avvik:

Vinduet i kjelleren på vestsiden er plassert nærmere terrenget enn 15 cm.

Stedvis er det værslitte karmen.

Vedlikehold må påregnes.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vinduet i kjelleren på vestsiden bør vurderes for tiltak for å hindre fukt- og råteskader, da plassering nær terreng øker risikoen for vanninntrenging og skader på karm og veggkonstruksjon.

Værslitte karmen bør utbedres med nødvendig vedlikehold, som maling og eventuell utskifting av skadet treverk, for å forhindre ytterligere forringelse og redusert levetid på vinduene.



Vindu vest side

TG 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og malte balkongdører i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Karmen og dørbladet på terrassedøren i loftsetasjen er værslitte.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Karmen og dørbladet på terrassedøren i loftsetasjen bør overflatebehandles eller eventuelt skiftes ut for å hindre videre forringelse og redusere risiko for fuktskader og varmetap.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

1. Veranda mot sørøst. Terrassebord over underliggende membran.
2. Utkraget balkong i trekonstruksjon mot sørøst

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Det er tidlige tegn på avflassing på håndløperen på balkongen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør vurderes utskifting av tettesjikt/membran, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Dersom tiltak ikke gjennomføres, øker risikoen for lekkasjer og fuktskader i underliggende konstruksjoner.

Tidlige tegn på avflassing på håndløperen på balkongen bør utbedres for å hindre videre forringelse og redusere risikoen for skader i treverket.



Tilstandsrapport

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett og furu. Veggene har trepanel. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater. Overflater med normal slitasjegrad ihht alder. Ingen umiddelbare tiltak er påkrevd.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av lettbetongelementer mellom u.etg og 1. etg. trebjelkelag mellom loft og 1.etg. støpt betong i u.etg. avvik entre hall 28 mm , 13 mm soverom. stue opptil 10 mm , kjøkken 5 mm loftstue 14 mm , soverom sørvest 17 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 befaringsdagen. Selve etasjeskillet er en skjult konstruksjon og lar seg ikke inspisere annet enn visuelt og ved målinger av nedbøyninger o.l. Knirk i gulv og retningsavvik vil ofte forekomme i eldre konstruksjoner.

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.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

knirk gulv på kjøkken og stedvis i tregulv i 1.etg. ikke utpreget.

Konsekvens/tiltak

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

Knirk i gulv bør utbedres dersom det oppleves sjenerende, for å unngå redusert komfort.

Konsekvensen av knirk kan være økt irritasjon og potensiell forverring av gulvkonstruksjonen over tid.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt foretatt i bod mot nordøst og det er påvist avvik i konstruksjonen. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 23. 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. Det kan være flere årsaker til forhøyet fukt men man ofte se dette i sammenheng med svikt i drenering/fuktsikring, men kan også 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 i veggene.

Gulvoverflater med beleg, fliser og oppforet furugulv. Veggene har malt mur og sponplater.

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 registrert bruk av dampsperre (plast) i utlektet vegg mot mur. Dette er ikke en anbefalt løsning på vegger som ligger under terrengnivå, da dampsperran kan hindre naturlig uttørking av fukt fra konstruksjonen. Dette øker risikoen for fuktskader, da eventuell fukt som trenger inn i veggene ikke får mulighet til å fordampe ut igjen.

Saltutslag i mur i garasjen indikerer også noe fuktvandring i konstruksjonen.

Det er målt høye fuktverdier i utlektet vegg i boden.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge årsaken til det høye fuktinnholdet og omfanget av eventuelle skader. Kostnader vil kunne påløpe.

Tiltak for å forbedre drenering og fuktsikring bør vurderes for å redusere risikoen for råte- og muggsoppdannelse, samt skader på konstruksjonen over tid.

Manglende uttørking på grunn av dampsperre i vegg mot mur kan føre til opphopning av fukt, som igjen øker faren for mugg, råte og forringelse av materialer. Saltutslag i mur indikerer fuktvandring, noe som ytterligere understreker behovet for tiltak.

Tilstandsrapport



Vegg i bod



Vegg i garasje

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har en tretrapp med malte vanger og trinn. Trinnene er teppelagt.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte, profilerte dører.

VÅTROM

LOFT > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: faktura. Fdv dok og kontrollklæringer. Tek byggservice as har dokumentert at våtrommet oppfyller krav ihht våtromsnormen.

Årstall: 2017

Kilde: Faktura e.l



LOFT > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noe algevekst og tegn til svertesopp i flisfuger og elastisk fugemasse.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør foretas grundig rengjøring av flisfuger og elastisk fugemasse for å fjerne algevekst og svertesopp.

Dersom svertesoppen sitter dypt i fugene, bør fugemassen skiftes ut.

Dersom tiltak ikke utføres, kan dette føre til videre vekst av sopp og alger, som kan gi dårlig innelima og skade materialene over tid.



LOFT > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 40 mm. Lokalt godt fall i dusjsone. 20 mm fall fra dør til dusjsone.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Årsaken til rissene i flisfugene er ukjent, og det kan være flere faktorer som spiller inn. Dette kan skyldes alt fra ufarlige forhold, som lite vann i fugemassen eller for rask tørking, til mer alvorlige forhold som bakenforliggende fuktproblemer.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Riss i flisfuger bør holdes under oppsyn, og eventuelt utbedres for å hindre videre utvikling og forverring av skaden.
Dersom årsaken er bakenforliggende fuktproblemer, kan dette medføre økt risiko for fuktskader i konstruksjonen.
Videre undersøkelser bør vurderes dersom rissene utvikler seg.



LOFT > BAD

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og banemembran på gulv med dokumentert utførelse.



LOFT > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har benkeplate i heltre med toppmontert servant, veggmontert toalett, badekar og dusjvegger/hjørne.

LOFT > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk og spalte under dør.

LOFT > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverom mot dusj.



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

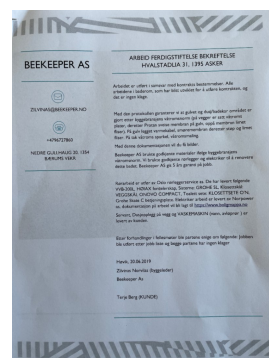
Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: bilder, faktura og kontrollerklæringer. Beekeeper AS har dokumentert at våtrommet oppfyller krav ihht våtromsnormen.

Årstall: 2019

Kilde: Faktura e.l



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser og malte plater. Taket er malt.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av flis ved dørterskelen er 40 mm.

Vurdering av avvik:

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

Hovedgulvet har mindre fall enn 1:100, og det mangler oppkant ved døren. Det er 1 cm fall på 2 meter på hovedgulvet, samt lokalt fall i dusjsonen.

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.

Tilstandsrapport

Det anbefales å etablere oppkant ved dør for å hindre at vann kan renne ut av rommet ved en eventuell lekkasje.

Avvik vedrørende oppkant øker risikoen for vannskader i tilstøtende rom ved lekkasjer, selv om dette normalt ikke påvirker daglig bruk. Lekkasjer skjer heldigvis unntaksvis.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og det foreligger dokumentasjon på bruk av banemembran. For sikker funksjon forutsettes det at anvisninger er fulgt og at riktig produkt er valgt til formålet. Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan derfor ikke kontrolleres på samme måte som synlige bygningsdeler. Tilstanden til membranen vurderes ut fra alder og forventet gjenstående levetid.



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har skuffe innredning med toppmontert servant, veggskap, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin under benkeplate

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Grohe-sisterner er montert uten spalte mot gulv, noe som gjør det vanskelig å oppdage eventuelle lekkasjer fra den innebygde sisternen.

Konsekvens/tiltak

Det bør etableres en løsning som gjør det mulig å oppdage lekkasjer fra den innebygde sisternen, for å redusere risikoen for skjulte vannskader i konstruksjonen. Manglende mulighet for å oppdage lekkasje kan føre til omfattende fuktskader før problemet blir oppdaget.



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk med vifte plassert på kaldloftet. Spalte under dør er vurdert som tilfredsstillende.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Det er fuktmålt via inspeksjonsluke ved dør uten tegn til avvik. 12% . *Det er i hovedsak veggene/ gulvet i våtsonen som er mest utsatt for fuktighet. Spesielt utsatt er dusjniser og dusjing i badekar hvor vegger og gulv blir utsatt for påkjenninger av fuktighet jevnlig. Det vil da være veggene/ gulvet i dusjnisen som er mest aktuelt å foreta hulltaking i (spesielt vegg med dusjarmatur). Boring av et 73 mm hull gir en begrenset adgang til konstruksjonen med begrensede kontrollmuligheter.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre og laminatplate med stein-/akryloverflate. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Komfyrvakt eller lekkasjestopper er ikke påvist.

Årstall: 2011

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert svelling og avskaling i enkelte fronter og på sokkelen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør utbedres svelling og avskaling på fronter og sokkel for å forhindre ytterligere skade og redusert levetid på kjøkkeninnredningen. Dersom dette ikke utbedres, kan det føre til økt slitasje, fuktskader og behov for mer omfattende reparasjoner på sikt.

Sokkel vil ifølge eier bli byttet før visning/salg.



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Testet og fungerte tilfredsstillende ved arktest fra tørkepapir.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTRUM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Trepanel på vegger og tak. Furugulv. Enkel vask på vegg og gulvmontert WC. Mekanisk avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.

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

En 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 Byggforskserien "Intervaller for vedlikehold og utskiftning av bygningsdeler" 700.320.

Vurdering av avvik:

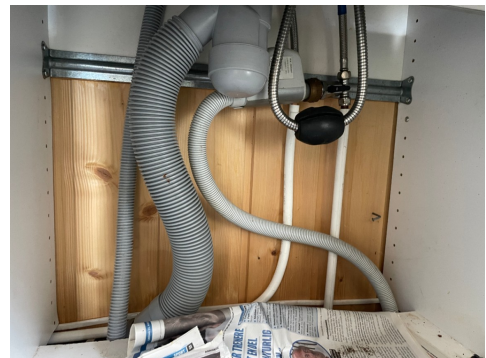
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å vurdere utskiftning av vannledningene, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for lekkasjer og følgeskader på bygningskonstruksjoner.



Kobberrør til kjøkken med plastkappe

TG 1 Vannledninger - Begge bad

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikket i rørskap.



Tilstandsrapport



TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast. skjult i konstruksjon. stakeluke på bad i u.etg.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å være oppmerksom på at avløpsrørene har passert over halvparten av forventet brukstid. Dette medfører økt risiko for lekkasjer eller andre skader, som kan oppstå plutselig. Ved oppgradering eller rehabilitering bør utskiftning vurderes for å unngå fremtidige problemer.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har mekanisk ventilasjon fra bad og toalettrom, spalteventiler i vinduer og ventiler i vegg i underetasjen. Boligen virket greit ventilert på befaringsdagen og er bygget etter datidens krav ved oppføringsstidspunktet.

Det kan likevel ikke sammenlignes med dagens strenge krav til innneklima og ventilering. Det er viktig at friskluftsventiler holdes åpne for sikker luftsirkulering i boligen.

Avtrekkstilpasning kom som erstatning for naturlig ventilasjon, og var den vanligste løsningen for nye boliger fram til 2007. Prinsippet for mekanisk avtrekkstilpasning er å tilføre frisk luft gjennom ventiler og utettheter i klimaskallet, og trekke brukt luft ut med vifter. De to viktigste utfordringene med avtrekkstilpasning er kaldtrekk fra luftinntak i yttervegger, og høyt varmetap fra ventilasjon siden passiv varmegjenvinning ikke er mulig.

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert varmepumpe luft-til-luft. Anlegget bør inspiseres og ha jevnlig kontroll utført av fagperson med spesialkompetanse på området

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og har integrert ekspansjonskar.

Ekspansjonskaret bør få årlig kontroll av trykket for å sikre riktig funksjon.

Årstall: 2019

Kilde: Produksjonsår på produkt

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 forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Beskrivelse

Sikringskap med automatsikringer plassert i entrè.

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.
1996
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Det svares kun for det som dagens eier har fått utført.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på

Tilstandsrapport

kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, 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?

Ukjent

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.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn. Det er ikke mulig å påvise byggegrunn uten geotekniske undersøkelser. Det er synlig stein/skifergrunn rundt boligen noe som kan gi en indikasjon på type grunnforhold.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen og fuktsikringen En skal være oppmerksom på at drenering er en bygningsdel som har naturlig aldersmessig slitasje med en forventet levetid på 30 år. Videre den begrensning at selve dreneringen/fuktsikring ligger under bakkenivå og ikke er tilgjengelig for inspeksjon. Det er ikke mulig å vurdere dreneringen/fuktsikring med sikkerhet i forhold til funksjonalitet ut fra visuell besiktigelse. er fra 1996.

Vurdering av avvik:

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

Grunnmursplast mangler topplst, noe som medfører økt fuktpåkjenning mot muren, da vann kan trenge inn mellom tettesjiktet og muren.

Det er synlig saltutslag på vegg mot sør inne i garasjen, samt forhøyede fuktverdier i utlekket vegg mot nordvest.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering 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.

Det bør monteres topplst på grunnmursplasten for å hindre vanninntrengning mellom tettesjiktet og muren.

Videre bør det vurderes tiltak for å utbedre fuktsikringen, spesielt med tanke på synlig saltutslag og forhøyede fuktverdier, da dette kan føre til ytterligere fuktskader og forringelse av konstruksjonen.



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.
- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

Det er tydelig nedsenkning/svanke på høyre side ved innkjøring til garasjen, noe som indikerer tegn til setningsskade. Dette bør holdes under oppsyn for eventuelle endringer, da det er ukjent når dette har oppstått.

Det er også registrert saltutslag i enkelte riss i muren på innsiden av garasjen.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Rissene bør overvåkes og eventuelt utbedres for å hindre videre utvikling av skader. Utvendige riss bør tettes for å unngå frostspreng.

Dersom rissene øker i omfang, kan det føre til svekkelse av grunnmuren og økt risiko for fuktinntrenging eller ytterligere setningsskader.



TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Fall mot grunnmur skaper unødig fuktbelastning mot grunnmur og fuksikring. 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:

- Det er avvik:

Boligen ligger i skrånende terreng med naturlig avrenning, og det bakenforliggende terrenget gir økt vanntrykk mot muren. Visuelt sett er det fall vekk fra muren, men stedvis forekommer noe motfall. Det er benyttet drenerende masser som bidrar til å hindre vannansamling. Eier opplyser at det ikke forekommer vannansamlinger rundt muren.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør utføres terrengjustering slik at det etableres tilstrekkelig fall fra grunnmur, minimum 1:50 i minst 3 meters avstand, eller andre bøtende tiltak for å redusere fuktbelastning og vanntrykk mot muren.

Manglende tiltak kan føre til økt risiko for fuktskader på grunnmur og tilstøtende konstruksjoner.



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:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.

Det mangler snøfanger på vestsiden av bygget.

Konsekvens/tiltak

Det bør monteres snøfanger på vestsiden av bygget for å hindre at snø og is raser ned og utgjør fare for personer og materiell under.

Manglende snøfanger øker risikoen for personskader og skader på eiendom.



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 bod
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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige 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.

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Loft	54			54	6
1. Etasje	87			87	27
Underetasje	53	45		98	
SUM	194	45			33
SUM BRA	239				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Loftstue, bad, 3 soverom		
1. Etasje	Kjøkken, stue, spisestue, toalettrom		
Underetasje	Entré, soverom, bod, bod ved soverom, bad/vaskerom	Garasje med bod	

Kommentar

Arealmålingen er utført av takstingenør 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.

Drivhus i hage på 7 m2.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Avvik ihht originale byggetegninger:

-U.etg. Garderobe er innlemmet i bod. Hobbyrom er omgjort til bod og soverom.

-Bod i garasje er ikke inntegnet.

-Bod i 1.etg er innlemmet i kjøkkenet.-Dette er en endring fra tilleggsdel til hoveddel. Krever bruskending til kommunen.

Romdefinisjoner er basert ut fra dagens bruk på befaringstidspunktet.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

Ja Nei

Kommentar: Se punkt under avvik ihht byggetegninger.

Bod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Andre etasjer		8		8	
SUM		8			
SUM BRA	8				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Andre etasjer		Bod	

Kommentar

Arealmålingen er utført av takstingenør Lars Petter Heinegaard. Det er benyttet håndholdt laseravstandsmåler fra Bosch.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.3.2026	Geir Randen	Takstingenør
	Lars Petter Heinegaard	Takstingenør
	Svanaug Ørjasæter Berg	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3203 ASKER	30	366		0	1411.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Hvalstadlia 31

Hjemmelshaver

Berg Svanaug Ørjasæter, Berg Terje

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Enebolig beliggende i Hvalstadlia med flott utsyn. Kort vei til togstasjon, skoler, turområder etc.

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, beleggingsstein på gårds plass, gruset rundt boligen.

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.

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Enkel frittstående bod i trekonstruksjon.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	11.03.2026		Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	20.03.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	20.03.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.03.2026	
2	26.03.2026	Omformulering under punktet Rom under terreng.
3	26.03.2026	Himmelretning balkong/veranda er rettet

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.