

Tilstandsrapport



Enebolig



Vabråten 132 , 1392 VETTRE



ASKER kommune



gnr. 60, bnr. 276

Sum areal alle bygg: BRA: 214 m² BRA-i: 194 m²



Befaringsdato: 14.01.2026

Rapportdato: 21.01.2026

Oppdragsnr.: 22644-1014

Referansenummer: XE2656

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



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 oppført i trekonstruksjon over grunnmur. Saltak i tre tekket med takstein.

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. 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.

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. 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. Pussede piper bør tekkes med beslag for å unngå fuktopptak i perioder med store nedbørsmengder. Det foreligger rapport fra feier uten merknader. Tilsyn utført 2019, feiing utført 2023. Neste feiing antatt 2027. (boligmappa.no) Det er vesentlig å lese gjennom alle vedlegg til salgsoppgaven og eier egenerklæring.

OPPVARMING:

Elektriske ovner

Lukket ildsted i kjellerstue og i stue

Luft-luft varmepumpe

Eier opplyser om varmekabler i følgende rom:

Loft etg : Bad og toalett

1. etg: Entrè og toalett

Kjeller: Vaskerom og peisestue

Enebolig - Byggeår: 1983

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Siden taket (takkonstruksjon, taktekkning og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne

risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Forventet levetid/tid for utskiftning for yttertak med betongtakstein er 60 år.

Nedløp og beslag er utført i plastbelagt stål.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret. Fasaden har liggende bordkledning. Det kunne ikke påvises spesielle problemer eller vesentlige skjevheter med den synlige delen av konstruksjonen. Selve veggkonstruksjonen ble ikke inspisert da det er en lukket konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktive inngrep, noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen. Det er ikke mulig å påvise lufting bak kledning i hele veggens lengde. Kledningen montert etter datidens byggeskikk hvor det var mindre krav til luftespalet/musebånd etc.

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre og sutak som undertak.

Synlige ventiler i gavler og luftespalte mellom isolasjon og undertak i skråtaket. Kontinuerlig lufting langs hele takflaten er ikke mulig å kontrollere.

Man bør være oppmerksom på at dampsperre, tettesjikt og tetting rundt kanaler/el-bokser mv. kan ha avvik i forhold til dagens strenge krav til tetting av bygg.

Avvik kan forekomme ved åpning av konstruksjoner. Det var lagring av en del personlige eiendeler som vanskeliggjorde en fullstendig inspeksjon. Det er delvis gangbart på kaldloftet.

Bygningen har malte trevinduer, hovedsakelig sidehengslede vinduer med 2- eller 3-lags glass (koblede vinduer).

Tilfeldig valgte vinduer er funksjonstestet og funnet i orden.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett og fliser i entré. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater.

Etasjeskiller er av trebjelkelag, og det er støpt gulv mot grunn.

Totalavvik gjennom rommet er målt med laservater på tilgjengelige steder. I et møblert hjem blir målinger foretatt der det er mulig å komme til. Det kan forekomme avvik som ikke blir registrert på befaringsdagen. Følgende målinger er registrert: Gang loft 6 mm, stort soverom 7 mm, stue 7 mm, kjøkken 16 mm.

Boligen har elementpipe, samt lukket ildsted i kjeller og i 1. etasje.

Gulvet er av betong, har parkett og har teppe. Veggene har

betong/mur og plater. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i Kjellerstue.

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 21. Råte i bunnsvill tørr.

Tretrapp fra byggeår med synlig bruksslitasje.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: faktura og kontrollerklæring.

Veggene har fliser. Taket er malt. Dør i våtsone er beskyttet av glassdør.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 28 mm.

Beskrivelse av eiendommen

Det er plastsluk og banemembran med dokumentert utførelse. Rommet er utstyrt med innredning bestående av to nedfelte servanter, veggskap, speil med lys, innmurt badekar samt svingbare dusjvegger i glass..

Det er naturlig ventilering.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i tilstøtende vegg fra toalettrom.

Bad/vaskerom

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggene har fliser og panel/tømmer og malte murte vegger. Taket har himlingsplater.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Rommet har innredning med nedfelt servant, speil og lysarmatur, vegghengt utslagsvask, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Det er elektrisk styrt vifte.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i bod.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er kjøleskap, platetopp, 2 stk stekeovner, vannstoppsystem og komfyrvakt.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrommet har malte plater på veggene og flislagt gulv med sokkelflis. Rommet er innredet med nedfelt servant og vegghengt WC.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber og stedvis plast rør-i-rør. Stoppekran plassert under utslagsvask på vaskerom er testet og fungerer som den skal. Det er foretatt en enkel visuell kontroll av innvendige vann- og avløpsinstallasjoner.

*Utvidet gjennomgang av vann- og avløpsinstallasjoner bør utføres av autorisert foretak, da undertegnede ikke innehar spisskompetanse på området. Vann- og avløpsrør har en forventet levetid på 50 år i henhold til Byggforskserien "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler" 700.320.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i enkelte yttervegger. Boligen virket tilstrekkelig ventilert på befaringsdagen og er bygget etter datidens krav ved oppføringstidspunktet.

Det kan likevel ikke sammenlignes med dagens strengere krav til inneklima og ventilasjon. Det er viktig at friskluftsventiler holdes åpne for å sikre god luftsirkulasjon i boligen.

Varmtvannstanken har et volum på ca. 300 liter og er av typen OSO Super S 300, plassert på vaskerommet.

En varmtvannsbereder har typisk en forventet levetid på 10–20 år, hvor rustfrie beredere ofte kan vare lengre. Utskifting anbefales gjerne etter ca. 20 år for å redusere risikoen for kostbare vannskader og høyt strømforbruk. Leverandører kan også anbefale utskifting av enkelte komponenter etter 10–15 år. Tilkobling i vegg bør utbedres da ytterisolasjonen på ledning skal klemmes. Kontakt evt elektriker for utbedring.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i entrè.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

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

Eier opplyser om utbedring av fuktsikring og drenering på sør- og østside fra 2025. Øvrig fuktsikring/drenering er fra 2006. En skal være oppmerksom på at drenering er en bygningsdel som har naturlig aldersmessig slitasje med en forventet levetid på 40 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.

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Fundamenteringen er ikke vurdert, da den ligger under bakkenivå og ikke er tilgjengelig for inspeksjon. Grunnmuren er kun visuelt inspisert på de delene som er synlige på utsiden og innsiden av boligen. Kun en liten del av grunnmuren er synlig, da det er inntilbygde terrasser og trapper rundt boligen.

Ikke mulig å avdekke grunnnet 30 cm snø på bakkeplan.

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.

Fremlagte tegninger datert 17.02.1983 har følgende avvik:

1.etg: Revet 2 vegger inn mot kjøkken/grovkjøkken.

Kjeller er i utgangspunktet ikke byggemeldt og tiltenkt som rom for varig opphold. Originale tegninger tilsier:

"Disp.kjellerrom" hvor det i dag er kjellerstue og et innredet soverom, Hobbyrom: Er i dag vaskerom/bad, Det er laget en ekstra bod i hall. Endringer/avvik er av søknadspliktig karakter og må undersøkes nærmere. Det er i dag 5 vinduer i grunnmur som ikke er inntegnet på originale tegninger. Disse vinduene gir ikke tilfredstillende dagslysforhold, ei heller mulighet for rømning.

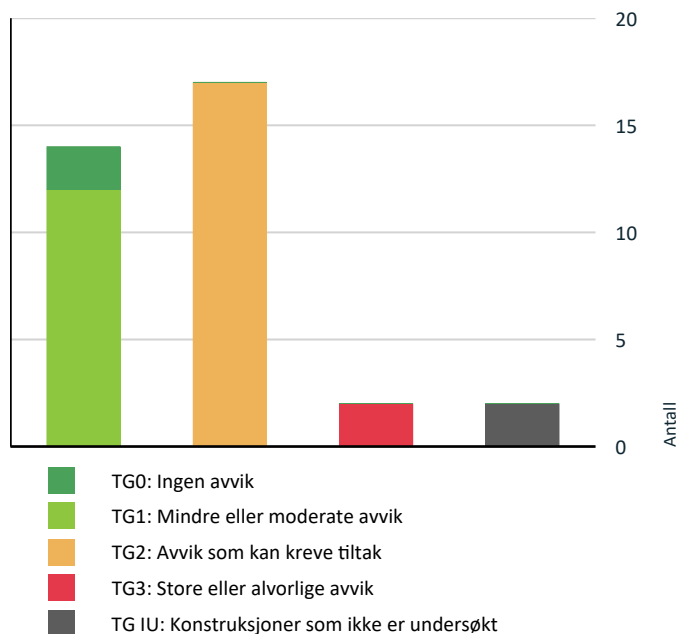
Garasje

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

Tegninger vedlagt "megelrpakken" er fremvist

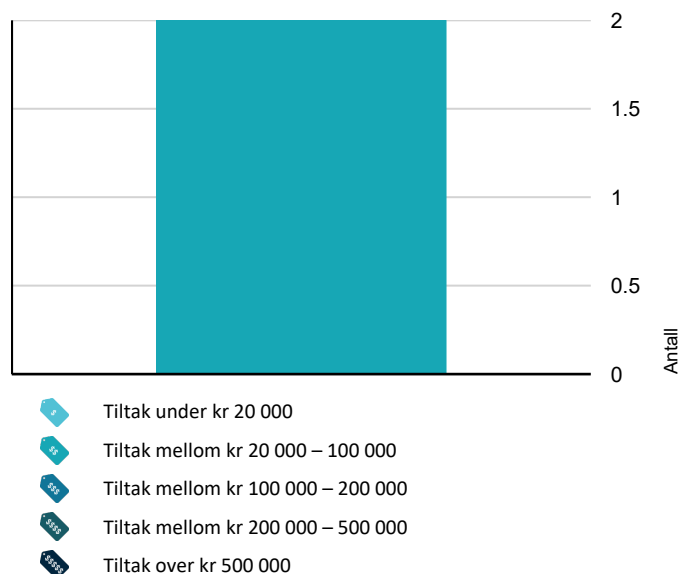
Sammendrag av boligens tilstand

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 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. Det var snø på tak og bakkeplan som vanskeliggjør inspeksjon av enkelte bygningsdeler. Det kan forekomme avvik ved åpning av konstruksjoner som ikke er mulig å avdekke ved en tilstandsbefaring. Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjon, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktøk 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.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

❗ Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

❗ Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

❗ Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

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

❗ Våtrom > Loft > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

❗ Spesialrom > Loft > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

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

❗ Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

❗ Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

❗ Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ⚠ Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn [Gå til side](#) dagens forskriftskrav.
- ⚠ Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ⚠ 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

1983

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen/PropCloud.no

Anvendelse

Bolig

Standard

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

Vedlikehold

Boligen 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)

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Forventet levetid/tid for utskiftning for yttertak med betongtakstein er 60 år.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres en grundigere undersøkelse av taket av fagperson når forholdene tillater det, for å avdekke eventuelle skjulte skader.

Konsekvensen av manglende kontroll er at skader på taktekking eller undertak kan forbli uoppdaget, noe som kan føre til lekkasjer og påfølgende skader på underliggende konstruksjoner.



TG 3 Nedløp og beslag

Nedløp og beslag er utført i plastbelagt stål. Skorstein over tak med pusset pipeløp. Taket er ikke forsvarlig å inspisere av sikkerhetsmessige årsaker.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

Det anbefales heldekkende pipebeslag for å redusere risikoen for fuktopptak i pipeelementene ved langvarig nedbør.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Snøfangere bør monteres på taket for å oppfylle kravene som gjaldt ved byggemeldingstidspunktet.

Manglende snøfangere medfører økt risiko for snø- og isras, noe som kan føre til personskade eller skade på eiendom.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Tilstandsrapport

! TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret. Fasaden har liggende bordkledning. Det kunne ikke påvises spesielle problemer eller vesentlige skjevheter med den synlige delen av konstruksjonen. Selve veggkonstruksjonen ble ikke inspisert da det er en lukket konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktive inngrep, noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen. Det er ikke mulig å påvise lufting bak kledning i hele veggens lengde. Kledningen montert etter datidens byggeskikk hvor det var mindre krav til luftespalet/musebånd etc.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Det er registrert avflassing av overflatebehandling samt noe svertesopp på kledningen. Det anbefales å utbedre overflatebehandlingen og vurdere tiltak mot svertesopp for å hindre videre utvikling.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør utbedres overflatebehandling og iverksettes tiltak mot svertesopp for å hindre videre utvikling av skader.

Manglende eller utilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen kan føre til opphopning av fukt, som over tid kan gi økt risiko for råte- og fuktskader i kledning og underliggende konstruksjon.



! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre og sutak som undertak. Synlige ventiler i gavler og luftespalte mellom isolasjon og undertak i skråtaket. Kontinuerlig lufting langs hele takflaten er ikke mulig å kontrollere.

Man bør være oppmerksom på at dampsperre, tettesjikt og tetting rundt kanaler/el-bokser mv. kan ha avvik i forhold til dagens strenge krav til tetting av bygg.

Avvik kan forekomme ved åpning av konstruksjoner. Det var lagring av en del personlige eiendeler som vanskeliggjorde en fullstendig inspeksjon. Det er delvis gangbart på kaldloftet.

Vurdering av avvik:

- Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrfunksjonen.

Manglende isolering enkelte steder ble observert rundt loftsluken. Det er synlig kondens ved dampsperran, noe som indikerer at dampsperrfunksjonen er svekket på disse områdene.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etterisoleres der det mangler isolasjon, og dampsperran bør utbedres for å sikre tilstrekkelig tetthet.

Konsekvensen av manglende isolasjon og svekket dampsperre er økt risiko for kondens, fuktskader og mulig utvikling av mugg og råte i takkonstruksjonen.



Tilstandsrapport



TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer, hovedsakelig sidehengslede vinduer med 2- eller 3-lags glass (koblede vinduer).

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. Eldre vinduer har ofte høyere varmetap enn nyere 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.

Utsifting/vedlikehold:

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsingsdetaljer.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Omrammingen rundt enkelte vinduer har ikke tilstrekkelig klaring til vannbrettet.

Utvendig tetting rundt vinduene lot seg ikke kontrollere uten demontering av listverk, da dette ikke inngår i en visuell tilstandsbefaring uten inngrep.

Avflassing av maling er observert på enkelte vinduskarmer.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres tilstrekkelig klaring mellom omramming og vannbrett for å hindre fuktopptrekk i treverket og sikre god uttørring. Manglende klaring kan føre til redusert levetid på vinduene og økt risiko for råteskader.

Tetting rundt vinduene bør kontrolleres nærmere dersom det oppstår tegn til luft- eller vannlekkasje, for å unngå inntrenging av fukt og påfølgende skader på konstruksjonen.

Avflassing av maling på vinduskarmer bør utbedres for å beskytte treverket mot fukt og forlenge vinduenes levetid.



TG 1 Vinduer - Loftetasje

Bygningen har PVC-vinduer med 3-lags glass.

Årstall: 2024

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og skyvebalkongdør i malt tre. Normal levetid for utsifting av tredører er 20–40 år. Normal intervall for kontroll og justering av tredører er 2–8 år.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dørene fremstår med normal slitasje, og har eldre pakninger. Dette kan medføre redusert funksjon og tetthet sammenlignet med dagens standard.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å vurdere utsifting av pakninger eller oppgradering av dørene for å sikre bedre tetthet og funksjon. Redusert tetthet kan føre til varmetap, trekk og økt risiko for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

TG IU Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasser i trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Det bør foretas nærmere undersøkelser av terrassene når de er snøfrie, for å avdekke eventuelle skader eller mangler som ikke kan vurderes nå. Manglende inspeksjon kan medføre at skjulte feil eller skader ikke oppdages, noe som kan føre til økte utbedringskostnader eller redusert levetid på konstruksjonen.



INNSENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett og fliser i entré. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater.

Parkettgulvet ved trappen har tegn til eldre fuktskade, hvor gulvet stedvis er delaminert.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Parkettgulvet ved trappen bør utbedres eller skiftes ut for å hindre videre skadeutvikling og redusere risiko for fuktrelaterte problemer, samt for å ivareta estetikk og funksjon.



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag, og det er støpt gulv mot grunn. Totalavvik gjennom rommet er målt med laservater på tilgjengelige steder. I et møblert hjem blir målinger foretatt der det er mulig å komme til. Det kan forekomme avvik som ikke blir registrert på befæringsdagen. Følgende målinger er registrert: Gang loft 6 mm, stort soverom 7 mm, stue 7 mm, kjøkken 16 mm.

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.
- Det er avvik:

Det er registrert knirk i gulvet i loftsetasjen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Tiltak:

Det anbefales å etterstramme eller utbedre gulvkonstruksjonen for å redusere knirk i gulvet på loftet.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan knirk vedvare og gi redusert bokomfort samt indikere bevegelse i konstruksjonen.

TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet er av betong, har parkett og teppe på en bod. Veggene har betong/mur og plater. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt i kjellerstuen. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 21.

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.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er observert riss i betonggulvet på boden.

Ved hulltaking ble det påvist tørråte i bunnsvill samt forhøyet fuktinnhold i trekonstruksjonen. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer, og materialer og konstruksjoner kan bli ødelagt. Dette skyldes at veggen tidligere har vært utsatt for fukt, og det ble på befæringsdagen påvist en forhøyet fuktverdi.

Det ble påvist dampspærre (plast) i utlektet vegg mot mur. Dampspærrens funksjon er å hindre fuktvandring fra inneluften inn i veggkonstruksjonen, men i utlektede vegger mot mur kan dette føre til opphopning av fukt og økt risiko for fuktskader. Dette er ikke en anbefalt løsning i dag.

Drenering og fuksikring på utsiden av denne vegg ble utbedret i 2024/2025.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må foretas ytterligere undersøkelser for å kartlegge omfanget av fukt- og råteskadene.

Kostnadsestimatet er forsiktig antatt, og det må påregnes at det kan oppstå avvik i større eller mindre grad ved åpning av konstruksjonene.

Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for videre råte- og fuktskader, samt mulig muggvekst og forringelse av innneklima.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige trapper

Tretrapp fra byggeår med synlig bruksslitasje.

VÅTROM

LOFT > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: faktura og kontrollerklæringer.

Årstall: 2014 Kilde: Faktura e.l

LOFT > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt. Dør i våtsone er beskyttet av glassdør.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør iverksettes tiltak for å beskytte listverk og vinduer i våtsonen til badekaret, for å redusere risikoen for fuktskader, råte og redusert levetid på konstruksjonen.

Vær varsom ved bruk.

Dør/listverk inn til badet er beskyttet mot direkte fuktpåkjenning og fremstår uten avvik/skader.



LOFT > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 28 mm.

Hovedgulvet er tilnærmet flatt med svakt fall. Det er lokalt fall i nedsenket dusjsone.

Følgende målinger er notert:

- Topp flis terskel: 13,8 cm
- Sluk dusj: 16,6 cm
- Sluk under vask: 13,5 cm

LOFT > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og banemembran med dokumentert utførelse

Årstall: 2014 Kilde: Faktura e.l



LOFT > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet er utstyrt med innredning bestående av to nedfelte servanter, veggskap, speil med lys, innmurt badekar samt svingbare dusjvegger i glass..

LOFT > BAD

TG 2 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør vurderes å etablere mekanisk ventilasjon for å sikre tilstrekkelig luftutskifting.

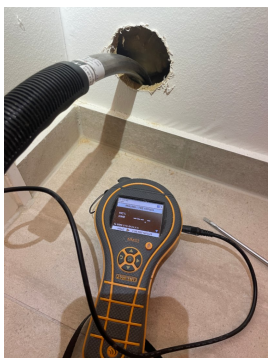
Konsekvensen av kun naturlig ventilasjon er at inn klimaet kan bli dårlig, noe som kan føre til fuktproblemer og redusert komfort.



LOFT > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i tilstøtende vegg fra toalettrom.



KJELLER > BAD/VASKEROM

Generell

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

KJELLER > BAD/VASKEROM

! TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og panel/tømmer og malte murte vegger. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

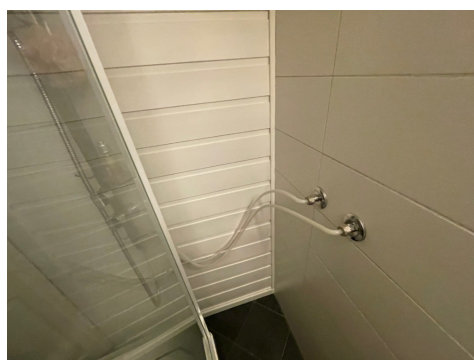
- Det er avvik:
- Det er uegnede materialer i våtsoner.

Det er benyttet trepanel bak dusjkabinettet, noe som anses som et uegnet materiale i våtsonen. ihht NS 3600:2018. Dette medfører økt risiko for fuktskader og redusert levetid på konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Uegnede materialer i våtsonen bør fuktbeskyttes eller skiftes ut for å redusere risikoen for fuktskader og forlenget levetid på konstruksjonen. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det oppstå skader på veggkonstruksjonen som følge av vanninntrengning. Man MÅ fortsette bruken av lukket kabinett da trepanel ikke vil tåle en direkte fuktpåkjenning.



KJELLER > BAD/VASKEROM

! TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Følgende målinger er registrert:

- Sluk under kabinett: 0 cm
- Sluk ved vask: 2 cm
- Dør mot gang: 1 cm

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør vurderes utbedring av fallforholdene til sluk for å sikre tilfredsstillende avrenning av vann.

Det er helt avgjørende at man benytter lukket kabinett, da sluk under kabinettet ligger høyere enn topp flis ved dørterskel.

Manglende eller utilstrekkelig fall kan føre til at vann blir stående på gulvet, noe som øker risikoen for fuktskader og redusert brukssikkerhet. Ved eventuell oppgradering eller renovering bør riktig fall etableres for å redusere risikoen for vannskader.

Tilstandsrapport



KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Det er ingen membran i våtsone til dusjen

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør innhentes dokumentasjon på utført membran/tettesjikt. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelsen, noe som gir økt risiko for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.

Det må benyttes lukket dusjkabinett, da det ikke er noen form for membran/tettesjikt i våtsonen.



KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, speil og lysarmatur, vegghengt utslagsvask, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

KJELLER > BAD/VASKEROM

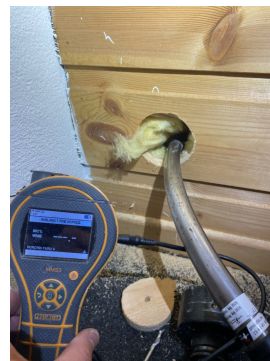
TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i bod.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er kjøleskap, platetopp, 2 stk stekeovner, vannstoppssystem og komfyrvakt.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

LOFT > TOALETTRUM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrommet har malte plater på veggene og flislagt gulv med sokkelflis. Rommet er innredet med nedfelt servant og vegghengt WC.

Årstall: 2014

Kilde: Faktura e.l

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.
- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Det er avvik:

Det er registrert en glippe mellom taklisten og veggplatene. Dette kan medføre estetiske ulemper og bør utbedres for å sikre et tilfredsstillende resultat.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Tilstandsrapport

Glippen mellom taklisten og veggplatene bør utbedres for å sikre et pent og funksjonelt resultat. Dersom dette ikke utbedres, kan det oppstå ytterligere estetiske skader og eventuelt redusert verdi på rommet.



1. ETASJE > TOALETROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrommet har malte plater på veggene og flislagt gulv med sokkelflis. Rommet er innredet med nedfelt servant og vegghengt WC.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.
- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres mekanisk avtrekk for å oppfylle kravene i NS 3600 og sikre tilfredsstillende luftkvalitet.

Det bør også etableres en løsning som gjør det mulig å oppdage eventuelle lekkasjer fra den innebygde sisternen, for å redusere risikoen for skjulte vannskader i konstruksjonen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber og stedvis plast rør-i-rør. Stoppekran plassert under utslagsvask på vaskerom er testet og fungerer som den skal. Det er foretatt en enkel visuell kontroll av innvendige vann- og avløpsinstallasjoner. Det er opplyst fra eier og bekreftet via faktura, at vanntrykk inn til boligen ble utbedret høsten 2025. (se boligmappa.no)

*Utvidet gjennomgang av vann- og avløpsinstallasjoner bør utføres av autorisert foretak, da undertegnede ikke innehar spisskompetanse på området. Vann- og avløpsrør har en forventet 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

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

Det anbefales å gjennomføre en utvidet kontroll av innvendige vannledninger ved autorisert foretak, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Dette bør gjøres for å avdekke eventuelle skjulte skader eller svekkelser, og for å redusere risikoen for lekkasjer og følgeskader på bygningen.



TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.
- 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.
- Andre tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegget for å sikre enkel tilgang ved eventuelle blokkeringer.

Det bør også vurderes utskifting av avløpsrørene på sikt, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvensen av å ikke gjøre tiltak er økt risiko for lekkasjer eller andre skader på grunn av aldrende rør, noe som kan medføre skade på omkringliggende konstruksjoner.

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

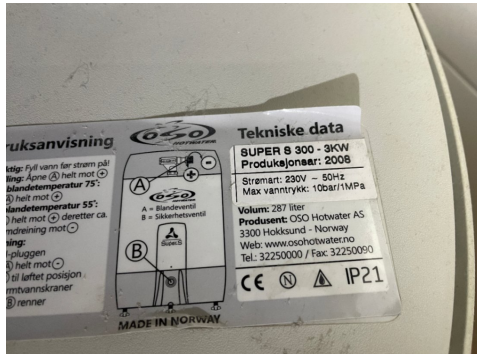
Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i enkelte yttervegger. Boligen virket tilstrekkelig ventilert på befaringsdagen og er bygget etter datidens krav ved oppføringstidspunktet. Det kan likevel ikke sammenlignes med dagens strengere krav til innneklima og ventilasjon. Det er viktig at friskluftsventiler holdes åpne for å sikre god luftsirkulasjon i boligen.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken har et volum på ca. 300 liter og er av typen OSO Super S 300, plassert på vaskerommet.

En varmtvannsbereder har typisk en forventet levetid på 10–20 år, hvor rustfrie beredere ofte kan vare lengre. Utskifting anbefales gjerne etter ca. 20 år for å redusere risikoen for kostbare vannskader og høyt strømforbruk. Leverandører kan også anbefale utskifting av enkelte komponenter etter 10–15 år. Tilkobling i vegg bør utbedres da ytterisolasjonen på ledning skal klemmes. Kontakt evt elektriker for utbedring.

Årstall: 2008 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 bygningssakkyndig 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.

Sikringsskap 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.

1983

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Eier har lastet opp samsvarserklæringer i boligmappa.no

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Ja Kontroll utført 05.02.2014. Mindre avvik er bekreftet lukket brev datert 19.11.2024.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, brannspill 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? Sjekker 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

Tilstandsrapport

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?

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.

Kontakt på ved speil på vaskerom er løs og bør utbedres.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

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

TG 2

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Eier opplyser om at utbedring av fuktsikring og drenering på sør- og østside er fra 2024/2025. Øvrig fuktsikring/drenering er fra 2006. En skal være oppmerksom på at drenering er en bygningsdel som har naturlig aldersmessig slitasje med en forventet levetid på 40 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.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Isdannelse under varmepumpen medfører økt fuktbelastning mot muren og bør utbedres. Eier opplyser at de venter på å få utført service på varmepumpen for å unngå den kraftige isdannelsen som ble avdekket på befaringsdagen.

Mer enn halvparten av forventet levetid på dreneringen er overskredet på deler av bygget (nord- og vestsiden er fra 2006).

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør vurderes å gjennomføre ytterligere undersøkelser av dreneringen for å avdekke eventuell funksjonssvikt, da mer enn halvparten av forventet levetid er overskredet. Manglende tiltak kan medføre økt risiko for fuktinntrengning og skader på bygningskonstruksjoner.

Isdannelse under varmepumpen bør utbedres for å redusere fuktbelastningen mot muren, da dette kan føre til økt risiko for fuktskader i kjeller og forringet innemiljø.

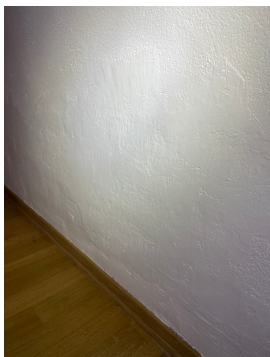


TG 1

Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Fundamenteringen er ikke vurdert, da den ligger under bakkenivå og ikke er tilgjengelig for inspeksjon. Grunnmuren er kun visuelt inspisert på de delene som er synlige på utsiden og innsiden av boligen. Kun en liten del av grunnmuren er synlig, da det er inntilbygde terrasser og trapper rundt boligen. Eier opplyser at det tidligere var saltutslag i muren, spesielt under trappen. Dette resulterte i at det ble utbedret drenering og fuktsikring i 2025 på sør- og østside. Muren er på innsiden synlig sparklet og malt.

Tilstandsrapport



! TG IU Terrengforhold

Ikke mulig å avdekke grunnet 30 cm snø på bakkeplan.

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Det bør foretas nærmere undersøkelser av terrengforholdene når snøen er borte, for å avdekke eventuelle avvik som kan medføre økt risiko for fuktbelastning mot grunnmur og konstruksjoner.

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



Helse, miljø og sikkerhet

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

Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Rekkverkshøyder og åpninger i trapper bør utbedres for å tilfredsstille dagens forskriftskrav, for å redusere risikoen for fallulykker.

Det bør gjennomføres radonmåling, og eventuelle tiltak bør vurderes dersom forhøyede verdier påvises, for å unngå helserisiko for beboere.

Det elektriske anlegget bør kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig personell for å avdekke eventuelle feil eller mangler, og for å redusere risikoen for brann eller personskaade.



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

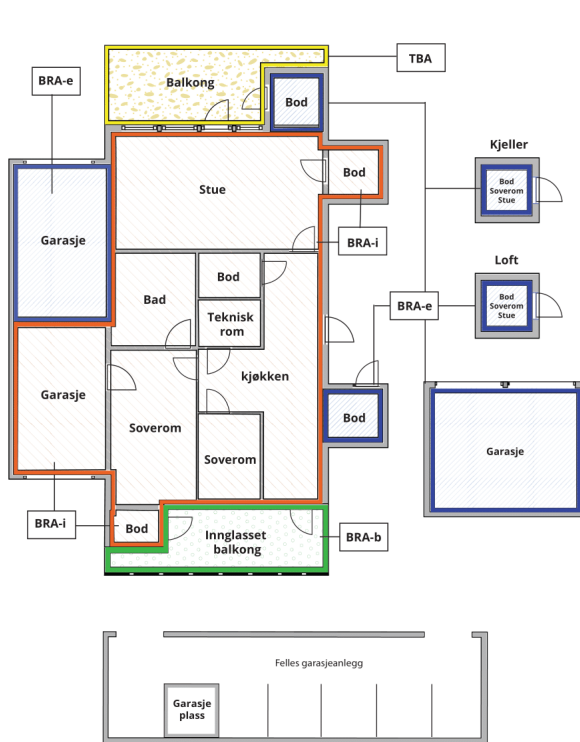
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b$$

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Loft	49			49	
1. Etasje	75			75	55
Kjeller	70			70	
SUM	194				55
SUM BRA	194				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Bad, soverom, soverom 2, kontor, toalettrom		
1. Etasje	Stue, kjøkken, toalettrom, entré		
Kjeller	Bod, bad/vaskerom, bod 2, bod 3, kjellerstue, soverom		

Kommentar

Arealmålingen er utført med laser av takstingeniør Lars Petter Heinegaard. Arealoppmåling baserer seg de arealer som er måleverdige ihht målregler og hensyntar ikke evt. endringer av romdefinisjoner ihht godkjente tegninger. NB! Ved taksering og omsetning av boliger oppgis arealet uten desimaler. Det benyttes matematiske avrundingsregler. Arealopplysninger som er basert på fysisk oppmåling etter ferdigstillelse, vil kunne avvike fra arealopplysninger som er basert på byggetegninger. Dersom det ikke er framlagt byggetegninger for boligen, vil bygningssakkyndig ikke kunne måle opp arealer av hulrom i sjakter o.l. som er skjult, og som dermed ikke er tilgjengelig for oppmåling I mangel av en veiledning til NS3940 kan det forekomme avvik med areal på bakgrunn av ulike tolkninger av standarden. Oppmålte areaer er ikke kontrollert opp mot godkjente byggemelding/tegninger.

*Terrasser var snødekt på befaringsdagen. Noe arealavvik kan forekomme. Terrasser fordeler sg på 3 stk à 18 m2 + 17m2 +20m2

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Fremlagte tegninger datert 17.02.1983 har følgende avvik:
1.etg: Revet 2 vegger inn mot kjøkken/grovkjøkken.
Kjeller er i utgangspunktet ikke byggemeldt og tiltenkt som rom for varig opphold. Originale tegninger tilsier: "Disp.kjellerrom" hvor det i dag er kjellerstue og et innredet soverom, Hobbyrom: Er i dag vaskerom/bad, Det er laget en ekstra bod i hall. Endringer/avvik er av søknadspliktig karakter og må undersøkes nærmere. Det er i dag 5 vinduer i grunnmur som ikke er inntegnet på originale tegninger. Disse vinduene gir ikke tilfredstillende dagslysforhold, ei heller mulighet for rømning.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Eier opplyser om at det ble utbedret drenering/fuktsikring på 2 sider av boligen og "ny" gårdsplass i 2025.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Garasje på bakkeplan		20		20	
SUM		20			
SUM BRA	20				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegninger vedlagt "megelrpakken" er fremvist

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.1.2026	Geir Randen	Takstingeniør
	Steffen Erland Eidal	Kunde
	Lars Petter Heinegaard	Takstmann

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3203 ASKER	60	276		0	562.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Vabråten 132

Hjemmelshaver

Eidal Gunn Toril Høgseth, Eidal Steffen Erland

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Enebolig med kjeller beliggende på Vabråten i Asker. Etablert villastrøk med spredt boligbebyggelse.

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.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt. Snødekt på befaringsdagen. Det er opplyst at det er treterrasser, gressplen og prydbusker.

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

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1984

Kommentar

Tegning stemplet Asker kommune 1984

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Garasje oppført med støpt såle mot grunn. Veggkonstruksjon i Leca og treverk. Utvendig liggende kledning. Saltak i trekonstruksjon. Leddport med elektrisk portåpner.

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	07.01.2026		Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	14.01.2026		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	20.01.2026		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.01.2026	
2	21.01.2026	

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 funksjonssprøving 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.