

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Ringveien 7B , 1386 ASKER

 ASKER kommune

 gnr. 61, bnr. 663

Sum areal alle bygg: BRA: 325 m² BRA-i: 293 m²



Befaringsdato: 09.04.2026

Rapportdato: 29.04.2026

Oppdragsnr.: 22644-1059

PropCloud ref nr: VS3468

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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen fremstår med normal bruksslitasje, tilstand fremstår som forventet i forhold til alder. Det er behov for oppgradering og modernisering av enkelte bygningsdeler. Forøvrig refereres til punkter i rapporten.

Vær oppmerksom på at dette er en eldre bolig som ikke har samme standard som dagens boliger. Viktig å merke seg at takkonstruksjoner og etasjeskillere i eldre boliger ikke nødvendigvis tilfredsstillers 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 bakkeniva, hvor fukt/vann kan bli stående og ikke har mulighet for å bli luftet ut. Det kan være flere forhold under bakkenivå (vannårer i fjell/terreng, tilsig av fukt etc.) som kan ha negativ betydning.

*Man skal være klar over at evt. dampsperre, tettesjikt og tetting rundt kanaler/ el-bokser etc., kan ha avvik ihht. dagens strenge krav til tetting av bygg.

*Større avvik kan forekomme ved åpning av konstruksjoner.

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

OPPVARMING:

Panelovner
Luft-luft varmepumpe
2 stk ildsteder i 1 etg.
1 kakkelovn i u.etg.
Varmekabler

Enebolig - Byggeår: 1991

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Enebolig fra Block Watne. Oppført med støpt såle mot grunn. Vegger mot terreng i Leca e.l. Bindingsverk i tre med liggende kledning. Valmet takkonstruksjon med glasert teglstein.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe. Stoppekran er plassert på vaskerommet.

Det er avløpsrør og sluk av plast. Avløpet ligger skjult i konstruksjonen.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Det er installert luft-til-luft varmepumpe. Det er nylig utført service.

Varmtvannstanken fra OSO Hotwater har et volum på ca. 200 liter og

er plassert på vaskerommet. Det anbefales å direktekoble varmtvannsberedere.

Sikringsskap med automatsikringer.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

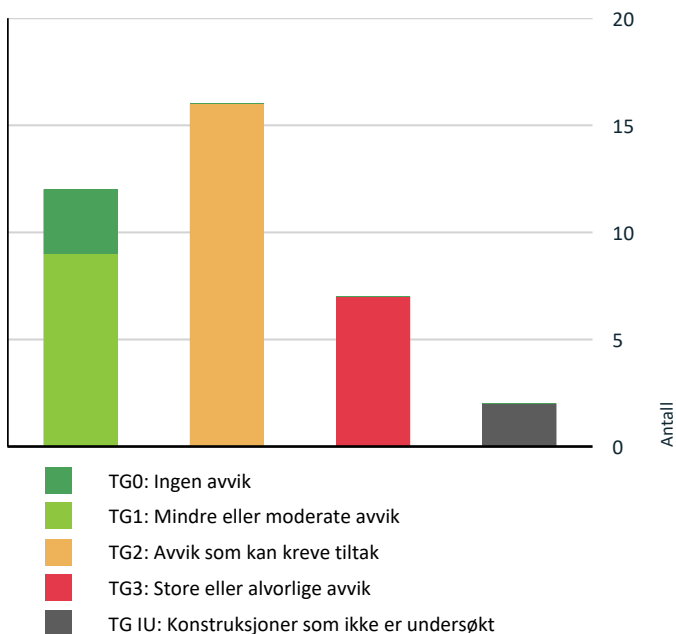
Det er avvik fra originale tegner da enkelte vegger ikke ble satt opp ved oppføring av huset. Dagens eier har valgt å ha store rom. Ved å sammenligne 2 D plantegninger som ble laget etter befaring og originale tegninger vil man kunne se avvikene.

Garasje

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

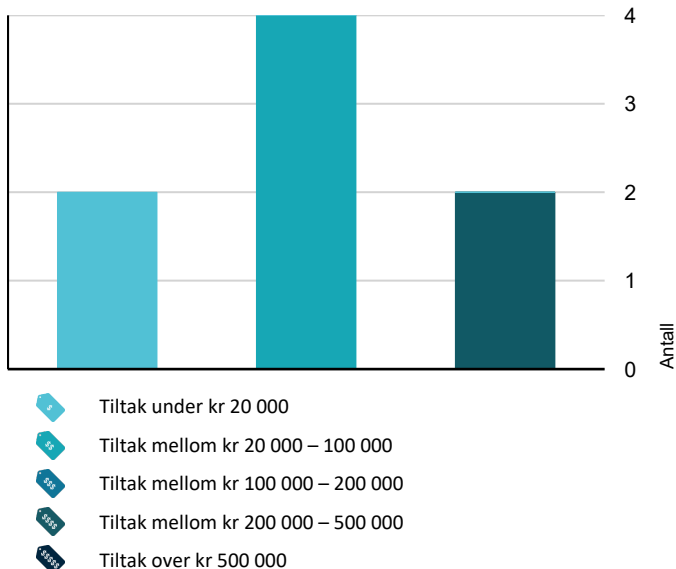
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er oppholdsvær ved befaring. Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjon, 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. Enkelte rom var fylt med personlige eiendeler. Dette hindrer en del av inspeksjonen da overflater ikke er synlige. Befaringen er utført etter beste evne under de forutsetninger og forhold man møter i boligen. Det er vesentlig å lese hele rapporten for å få et korrekt inntrykk av det som er kommentert, enkelte avvik og tilstandsgrader er kun ført for å gjøre en oppmerksom på at forventet brukstid er passert eller passeres i nær eller noe nær fremtid, produkters levetid i forhold til forventet brukstid varierer ofte en del og påvirkes av konstruksjon, utførelse, vedlikehold, bruk og klimatiske forhold.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Bad 2 > Generell [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Bad (stort) > Ventilasjon [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

 Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
 Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
 Utvendig > Vinduer	Gå til side
 Innvendig > Overflater	Gå til side
 Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
 Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
 Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
 Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
 Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
 Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
 Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
 Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
 Våtrom > Underetasje > Bad (stort) > Overflater vegger og himling	Gå til side
 Våtrom > Underetasje > Bad (stort) > Overflater Gulv	Gå til side
 Våtrom > Underetasje > Bad (stort) > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

-  Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper. [Gå til side](#)
-  Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

ENE BOLIG

Byggeår

1991

Anvendelse

Bolig

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2023	Modernisering	Installert luft-luft varmepumpe far Daikin.
2013	Modernisering	Nytt kjøkkenfra Italian Design AS.
1996	Modernisering	Piper bekledd med metall for å hindre at vann trenger inn. Bakkè Tak
1995	Modernisering	Ved stensetting av uteområdet og bygging av garasje ble vann og avløp lagt om. Holtermann VVS
2016	Modernisering	Nye takrenner overalt på bolig med nye nedløp og takrennebeslag
2012	Modernisering	Oppgradert stort bad der golv og deler av vegg ble lagt på nytt med membran og nytt sluk samt dør til dusj. Bide ble flyttet for å få åpning av dør. Nytt toalett og ny bide ble montert med nye rør og fordelerstokk.
2013	Modernisering	Oppgradert det andre badet der all innredning ble skiftet, her under lyspunkter

Opplysninger er gitt av eier og undertegnede takstingeniør står ikke ansvarlig for om disse opplysningen er korrekte.

UTVENDIG

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av glassert tegltakstein. Undertak av sutaksplater.

Taket er besiktiget fra takfot med stige samt fra innsiden av kaldtloftet. 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 kan avdekkes ved en inspeksjon direkte på taket. Vær oppmerksom på denne risikoen. En nærmere 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 avvik:

Det er synlige fukt-skjolder/avvik i undertaket ved gradrennen mot nord.

Kaldtloftet har ikke gangbart gulv, og det er lagret personlige eiendeler der, noe som har begrenset inspeksjonen.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør utføres en grundigere undersøkelse av undertaket ved gradrennen mot nord for å avdekke årsaken til fukt-skjoldene og eventuelle skader.

Videre bør det etableres bedre adkomst til kaldtloftet for å muliggjøre fullstendig inspeksjon.

Dersom fuktproblemer ikke utbedres, kan dette føre til råteskader og redusert levetid på takkonstruksjonen. Begrenset inspeksjon gir økt risiko for at skjulte skader ikke oppdages i tide.



Tilstandsrapport



TC 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Nedløp, renner og beslag er utført i plastbelagt stål.

Eier opplyser følgende: I 2016 ble det montert nye takrenner på hele boligen, med nye nedløp og takrennebeslag.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avflassing av overflatebehandling er observert på gradrennene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overflatebehandlingen på gradrennene bør utbedres for å hindre videre avflassing og korrosjon.

Dersom tiltak ikke iverksettes, kan det oppstå rustskader som reduserer levetiden og funksjonen til beslagene.



TC 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Det kunne ikke påvises 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 befaringdagen. Det er synlig luftespalte og metallbånd i nedkant av kledningen.

Inspeksjon av kledningen er foretatt fra bakkenivå. Kledningen er stedvis montert lavere mot terreng enn anbefalt. Risikoen ved kledningsbord nær terreng er primært fukt- og råteskader på grunn av økt vannsprut, kapillært fuktoptak i treverket og dårlig uttørking, noe som kan føre til at maling sprekker og kledningen råtner, spesielt ved stående bord med utsatt endeved. Anbefalt avstand til terreng er minimum 30 cm for å unngå dette, selv om det kan reduseres til 10 cm der fare for sprut er liten, men 30 cm er best for å sikre lang levetid.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Råteskade er observert i kledningen mot nord. Det er organisk materiale som ligger inntil boligen, noe som kan bidra til fuktproblemer. Det er stedvis noe avflassing på kledningen som bør utbedres. Eier har opplyst at fasadevask skal gjennomføres i nær fremtid.

Konsekvens/tiltak

- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.

Råteskadet kledning bør skiftes ut for å hindre videre skade på konstruksjonen. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme avvik og avdekking av ytterligere skader ved åpning av konstruksjonen/bytte av kledning.

Organisk materiale inntil boligen bør fjernes for å redusere risikoen for fuktproblemer.

Avflassing på kledningen bør utbedres for å beskytte treverket mot ytterligere fuktskader.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det oppstå økt risiko for råte og skader i underliggende konstruksjon, noe som kan medføre kostbare reparasjoner på sikt.



Tilstandsrapport



TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har takstoler i tre og er luftet. (NB! Punktet må sees i sammenheng med taktekking, da avvik i undertaket er beskrevet der.)

Inspeksjonen er begrenset på bakgrunn av lagrede eiendeler samt manglende gangbart gulv på store deler av konstruksjonen.

Ved visuell kontroll fremstår konstruksjonen som stabil på befaringsdagen. Det ble ikke avdekket vesentlige nedbøyninger eller synlige svekkelser ved konstruksjonen.

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

Det må også påregnes at 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.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Tilfeldig valgte vinduer er funksjonstestet. Innsettingsdetaljer og tetting rundt vinduer er ikke mulig å kontrollere uten å demontere listverk.

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.

Vurdering av avvik:

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

Stedvis avflassing av utvendige overflater.

Enkelte vinduer i underetasjen lot seg ikke åpne med alminnelig håndkraft.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør utføres vedlikehold og overflatebehandling av vinduene for å hindre videre forringelse og råteskader.

Vinduer bør justeres og utbedres for å sikre tilfredsstillende funksjon og lufting, samt for å unngå ytterligere skade på beslag og karm. Manglende tiltak kan føre til redusert inneklima, økt varmetap og behov for mer omfattende reparasjoner på sikt.



TG 3 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør, malt balkongdør i tre og to skyvebalkongdører i malt tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er stedvis råteskader i nedkant av utvendig listverk til dører.

Det er værslitasje og oppsprukket overflate på terrassedør mot nord.

Det er avvik på beslag i underkant av skyvedør ut fra peisstuen. Ved slagregn kan vann nå veggkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Råteskadet listverk bør skiftes ut for å hindre videre forringelse og potensiell fuktinntrengning i konstruksjonen.

Overflatebehandling av terrassedør mot nord bør utbedres for å beskytte treverket mot ytterligere værslitasje og forlenge dørens levetid.

Avvik på beslag i underkant av skyvedør ut fra peisstuen bør utbedres for å hindre vanninntrengning ved slagregn, da dette kan føre til fuktskader i veggkonstruksjonen.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, øker risikoen for ytterligere skader, redusert funksjon og behov for mer omfattende reparasjoner.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



INNVENDIG

! TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett og laminat. Veggene har tapet og malte plater. Innvendige tak har malte plater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert svikt i gulvet ved utgang til veranda på nordsiden. Årsaken til dette har ikke latt seg vurdere. Ifølge eier var det en tidligere lekkasje fra verandaen som trakk inn i boligen, og denne ble utbedret i 2016.

Overflatene fremstår ellers med normal slitasjegrad i henhold til alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avdekke årsaken til svikten i gulvet ved utgang til veranda på nordsiden.

Dersom årsaken ikke utbedres, kan det medføre ytterligere skade på gulvkonstruksjonen samt redusert brukskomfort i området.

! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag, med støpt gulv mot grunn. Det er foretatt stikkmålinger av horisontalplanet med laservater. Følgende målinger er registrert:

- Soverom mot nordøst: 10 mm totalavvik
- Stort hovedsoverom mot nordvest: 18 mm totalavvik gjennom hele rommet
- Kjøkken: 25 mm totalavvik, samt 20 mm over 2 meter ved dør inn til stuen
- Stue: 25 mm totalavvik gjennom rommet

I et møblert hjem blir målinger foretatt på tilgjengelige steder. Det kan forekomme avvik 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.

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:

! TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

1. Terrasse i trekonstruksjon på bakkeplan mot sør med utgang fra peisstuen. TG 3
2. Overbygget veranda mot sør/øst med terrassegulv av terrassebord og underliggende membran. TG 2
3. Terrasse i trekonstruksjon på bakkeplan mot nord med utgang fra soverom. TG 2
4. Veranda i trekonstruksjon mot nord. TG 2

Vurdering av avvik:

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

1. Terrasse mot sør har råteskader i terrassebordene og bør skiftes ut i sin helhet. Konstruksjonen under terrassebordene er ikke tilgjengelig for inspeksjon, og eventuelle avvik kan først avdekkes ved fjerning av terrassebordene.

Det er råteskade i ett terrassebord på terrasse mot nord.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.

Terrassebord med råteskader bør skiftes ut for å hindre videre forringelse og redusere risiko for fuktskader i underliggende konstruksjon.

Konstruksjonen under terrassebordene bør inspiseres nærmere etter at terrassebordene er fjernet, for å avdekke eventuelle skjulte skader eller avvik.

Dersom slike skader ikke utbedres, kan det føre til ytterligere råte, svekket bæreevne og økte utbedringskostnader over tid.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport

Det er stedvis knirk i gulvet i 1. etasje, spesielt i stueområdet og ved trappen.

- Kjøkken: 25 mm totalavvik, samt 20 mm over 2 meter ved dør inn til stuen.
- Stue: 25 mm totalavvik gjennom rommet.

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.
- Tiltak:

For å utbedre skjevheter og knirk i gulvet bør det vurderes å rette opp gulvkonstruksjonen og eventuelt skru eller feste spongulv bedre til bjelkelaget.

Konsekvensen av å ikke utbedre dette kan være økt slitasje, redusert bokomfort og risiko for ytterligere deformasjoner eller skader på gulvkonstruksjonen over tid.

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet er av fliser, furuplank og parkett. Veggene har plater med glassfiberstripe, tapet og malt mur på vaskerom. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp. Fremstår med normal slitasjegrad.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte lett profilerte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Døren til det store soverommet mot nordvest subber mot terskelen.

Konsekvens/tiltak

Døren til det store soverommet mot nordvest bør justeres eller utbedres for å hindre videre slitasje på dør og terskel, samt sikre normal funksjon. Dersom tiltak ikke utføres, kan det oppstå økt slitasje og skade på både dørbblad og terskel, samt redusert brukervennlighet.

VÅTROM

UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerommet er fra byggeåret og er oppført etter datidens krav/regler.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har malt glassfiberstripe og malt, pusset mur. Himlingen består av malte plater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Overflatebehandling av veggene bør vurderes på nytt, da det tidligere er utført sparkling på mur. Dette kan medføre behov for oppgradering for å oppnå et jevnere og mer holdbart resultat.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overflatebehandling av veggene bør oppgraderes for å sikre et jevnere og mer holdbart resultat.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 3 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Gulvet har ingen fall mot sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist sprekker i fliser.

Det er stedvis løse fliser, noe som kan indikere at flisene har dårlig vedheft til underlaget. Dette kan medføre økt risiko for skade på gulvet og mulig vanninntrengning dersom det oppstår sprekker eller åpninger i fugene.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Flisfuger med riss og sprekker bør utbedres, og skadede fliser bør skiftes ut for å hindre vanninntrengning i underliggende konstruksjon.

Bom under fliser kan føre til at fliser løsner eller sprekker ytterligere, og bør utbedres for å unngå følgeskader.

Flatt gulv uten tilstrekkelig fall mot sluk øker risikoen for at vann ikke ledes effektivt bort, noe som kan føre til fuktskader i gulvkonstruksjonen og tilstøtende rom. Det anbefales å fjerne fliser på gulv, etablere fall til sluk og tettesjikt på gulvet. Vegger på et vaskerom er lite utsatt for direkte fukt påkjenning ved normal bruk.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



UNDERETASJE > VASKEROM

! TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og ikke noen form for tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke membran/tettesjikt i våtsonen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres godkjent membran/tettesjikt i våtsonen for å hindre vanninntrengning i konstruksjonen.

Manglende membran medfører betydelig risiko for lekkasjer og fuktskader, som kan føre til råte og omfattende skader på skjulte bygningsdeler.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



UNDERETASJE > VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin, samt skap for oppbevaring.

UNDERETASJE > VASKEROM

! TG IU Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk og spalte under dør. (Vifte til mekanisk avtrekk er defekt på befaringsdagen, beskrevet under punktet VENTILASJON som har fått en TG 3.)

UNDERETASJE > VASKEROM

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hullboring er ansett som unødvendig mot vaskerom da det ikke er fritt vann på gulv eller vegger. Det ble fukt målt i vegg mellom bad og vaskerom da det er åpning i vegg inne i skapet. Fuktmåling på overflater er også foretatt, men dette er en metode som kan ha avvik da måleinstrumentet kan gi utslag på materialer som leder strøm som f.eks. varmekabler, armeringsjern etc.



Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD (STORT)

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Flislagt gulv og vegg. Malte plater i himling. Eier opplyser om følgende: Oppgradert stort bad der golv og deler av vegg ble lagt på nytt med membran og nytt sluk samt dør til dusj. Bide ble flyttet for å få åpning av dør-Nytt toalett og ny bide ble montert med nye rør og fordelerstokk.

* Et våtrom har en forventet levetid på ca. 20–30 år. Våtrom er ikke et rom der en bør utsette eller forskyve renovering/utbedring unødige. De mest vesentlige konstruksjonsdeler for et våtrom er ofte skjulte/gjenbygde og kan ikke tilfredsstillende kontrolleres. Kjøper må være innforstått med at eldre våtrom har en ekstra risiko for avvik og et potensielt stort skadepotensial.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



UNDERETASJE > BAD (STORT)

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist sprekker i fliser.

Konsekvens/tiltak

Fliser og fuger med riss og sprekker bør utbedres eller skiftes for å hindre at vann trenger inn i underliggende konstruksjoner. Konsekvensen av slike skader kan være fuktinntrengning og påfølgende skader i bakenforliggende konstruksjoner, noe som kan medføre økte utbedringskostnader over tid.



UNDERETASJE > BAD (STORT)

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er flislagt oppkant i dusjsone som hindre vann i nå ut på gulvet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er en flislagt oppkant inn mot dusjsonen, noe som medfører at eventuelt lekkasjevann fra vask eller bidé ikke nødvendigvis vil ledes til sluk.

Det er observert avskaling i overflaten på gulvflisene.

Konsekvens/tiltak

Fallforholdene bør utbedres slik at alt vann ledes til sluk, for å redusere risikoen for vannansamling og fuktskader på gulvet.

Fliser med bom bør festes eller skiftes ut for å unngå at de løsner eller at det oppstår ytterligere skader på gulvet.

Oppkanten inn mot dusjsonen bør vurderes fjernet eller tilpasses, slik at lekkasjevann fra vask eller bidé også ledes til sluk. Dersom tiltak ikke utføres, øker risikoen for vannskader i omkringliggende konstruksjoner.

UNDERETASJE > BAD (STORT)

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse. Deler av membran på badet ble byttet i 2012 i følge eier.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak

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

Membranløsningen bør følges opp jevnlig, og det må påregnes utskifting av tettesjiktet på sikt for å redusere risiko for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen. Når mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, øker faren for svikt i fuktsikringen.



UNDERETASJE > BAD (STORT)

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggskap og speil, skyvedøregarderobe for oppbevaring, toalett, bidè, badekar med boblekar og dusjvegg i glass. Toalett , bide fra 2012 i følge eier.

UNDERETASJE > BAD (STORT)

! TG IU Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk. (ikke i drift på befaringsdagen se punkt "Ventilasjon" under Tekniske installasjoner.)

UNDERETASJE > BAD (STORT)

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt i soverom i vegg mot dusjsone. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



UNDERETASJE > BAD 2

! TG 3 Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Eier opplyser om følgende: All innredning ble skiftet.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Våtrommet bør totalrenoveres for å oppfylle dagens krav til fuktsikring og bruk.

Dersom dette ikke gjøres, er det økt risiko for fuktskader og følgeskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



UNDERETASJE > BAD 2

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt i bod mot våtsone dusj. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TC 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet fra Italian Design AS har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av stein. Det er to kjøleskap, frysescap, oppvaskmaskin, platetopp, mikrobølgeovn, stekeovn, vannstoppssystem og komfyrvakt.

Årstall: 2013

Kilde: Eier

1. ETASJE > KJØKKEN

TC 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Vifte styres med fjernkontroll. NB! Hull etter tidligere kanal bør tettes forsikringsmessig i yttervegg.



SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTRUM

TC 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med flislagte gulv og vegger. Malt plate i himling. Innredning med nedfelt vask. Gulvmontert WC. (Avtrekk fra mekanisk vifte, omtalt under VENTILASJON)

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert sprekke i fliser under vasken.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør vurderes å utbedre eller skifte ut flisene med sprekk under vasken for å unngå videre skadeutvikling og redusere risikoen for vanninntrengning i konstruksjonen. Sprekker i fliser kan også føre til at fliser løsner eller at det oppstår ytterligere kosmetiske skader.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TC 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe. Stoppekran er plassert på vaskerommet.

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

Utvidet gjennomgang av vann- og avløpsinstallasjoner må utføres av autorisert foretak, da undertegnede ikke innehar spisskompetanse på området.

Vann- og avløpsrør har en forventet tid for utskiftning/levetid på 50 år, i henhold til 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 følge med på tilstanden til vannledningene og vurdere utskiftning i forbindelse med oppgradering av våtrom eller ved tegn til lekkasje.

Konsekvensen av å ikke foreta tiltak er økt risiko for rørbrudd og vannlekkasjer, noe som kan føre til skader på bygningen og dårlig innemiljø.

Tilstandsrapport



TC 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør og sluk av plast. Avløpet ligger skjult i konstruksjonen.

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.

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

Siden mer enn halvparten av forventet brukstid på avløpsrørene er passert, øker risikoen for lekkasjer og driftsproblemer. Videre undersøkelser og vurdering av utskiftning bør vurderes for å unngå plutselige skader og kostbare reparasjoner.

TC 3 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Boligen er bygget etter datidens krav ved oppføringstidspunktet. Det kan likevel ikke sammenlignes med dagens strenge krav til inneklime og ventilering. Det er viktig at friskluftsventiler holdes åpne for sikker luftsirkulering i boligen.

*Prinsippet for mekanisk avtrekksventilasjon er å tilføre frisk luft gjennom ventiler og utettheter i klimaskallet, og trekke brukt luft ut med vifte. De to viktigste utfordringene med avtrekksventilasjon er kald trekk fra luftinntak i yttervegger og høyt varmetap fra ventilasjon, siden varmegjenvinning ikke er mulig.

Vurdering av avvik:

- Avtrekksvifte er defekt.

Ventilasjonsrør på kaldtloft bør samtidig undersøkes for defekter.

Konsekvens/tiltak

- Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.

Avtrekksviften bør utbedres eller skiftes ut for å sikre tilstrekkelig ventilasjon i boligen.

Ventilasjonsrør på kaldtloft bør samtidig undersøkes for defekter.

Manglende ventilasjon kan føre til dårlig inneklime, økt fuktighet og risiko for mugg- og råteskader.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TC 1 Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert luft-til-luft varmepumpe. Det er nylig utført service.

Årstall: 2023

Kilde: Faktura e.l

TC 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken fra OSO Hotwater har et volum på ca. 200 liter og er plassert på vaskerommet. Det anbefales å direktekoble varmtvannsberedere.

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 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.

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer.

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.
1991
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

Tilstandsrapport

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Fremvist på befaringsdagen, samt boligmappa.no

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Nei

Generell kommentar

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

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



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

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



Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drenering/fuktsikring fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Topplist mangler, og knotteplasten er delvis ødelagt over terrengnivå.

Området/veggene mot terreng under terrasse lot seg ikke inspisere på grunn av manglende tilgjengelighet.

Konsekvens/tiltak

- 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.
- Andre tiltak:

Det bør monteres topplist og knotteplast bør utbedres for å sikre tilstrekkelig fuktsikring.

Områder som ikke lot seg inspisere bør undersøkes nærmere for å avdekke eventuelle skjulte skader. (Dette er kun mulig ved omgjøring/fjerning av terrassen.)

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktinntrengning og skader på konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



TC 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Kun en liten del av grunnmuren er synlig for inspeksjon. Fundamenteringen er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå og ikke er tilgjengelig for inspeksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler utvendig puss på deler av Leca-blokkene. Dette kan medføre økt risiko for fuktopptak og forringelse av grunnmuren over tid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør påføres utvendig puss på de aktuelle områdene av Leca-blokkene for å hindre fuktopptak og forringelse av grunnmuren over tid. Manglende puss øker risikoen for skader og redusert levetid på konstruksjonen.



TC 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Hovedsakelig flatt terreng rundt boligen. Vegg mot terreng skråner og har således en avrenning. Terreng under inntilbygget terrasse er ikke mulig å vurdere.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det anbefales å fjerne deler av den organiske massen på sørvesthjørnet av boligen, da denne ligger helt inntil ytterkledningen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør fjernes organisk masse som ligger inntil ytterkledningen på sørvesthjørnet av boligen for å redusere risikoen for fuktskader og råte i kledningen. Dette vil bidra til å sikre god lufting og hindre oppsamling av fukt mot konstruksjonen.

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 bygningsakkverdige 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

Beskrivelse

Eier opplyser at det ble foretatt radonmåling ved innflytting, uten tegn til forhøyede verdier. Dokumentasjon på målingen er ikke fremvist.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Det er ikke montert snøfangere på boligen. Dette kan medføre økt risiko for snøras fra taket, noe som kan utgjøre en fare for personer og skade på eiendom under taksjeggjet.

Konsekvens/tiltak

Det bør monteres snøfangere på taket for å redusere risikoen for snøras, som kan utgjøre fare for personer og skade eiendom under taksjeggjet.

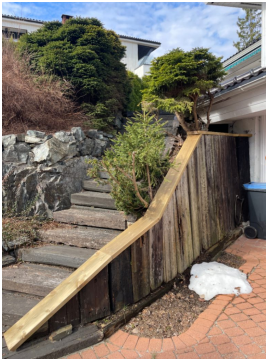


Veranda mot øst

Tilstandsrapport



Veranda mot nord



Trapp uten rekkverk



Ingen snøfangere

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.



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

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleindeling

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)		
1. Etasje	142			142	66
Underetasje	151			151	10
SUM	293				76
SUM BRA	293				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Kjøkken, peisstue, toalettrom, tv-stue, stue, forstue		
Underetasje	Entré, hall m/trapp, vaskerom, kontor, 3 stk soverom, bad (stort), bad 2		

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

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

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er avvik fra originale tegner da enkelte vegger ikke ble satt opp ved oppføring av huset. Dagens eier har valgt å ha store rom. Ved å sammenligne 2 D plantegninger som ble laget etter befaring og originale tegninger vil man kunne se avvikene.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Garasje		32		32	
SUM		32			
SUM BRA	32				

Romfordeling

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

Kommentar

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Nye garasjeporter.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.4.2026	Geir Randen	Takstingeniør
	Lars Petter Heinegaard	Takstingeniør
	Steingrim Odd Løstegård	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3203 ASKER	61	663		0	851.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Ringveien 7B

Hjemmelshaver

Løstegård Steingrim Odd

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Enebolig beliggende på Gullhella i Asker. Fritt beliggende med flott utsyn mot. Oslofjorden.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

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

Tomten er opparbeidet med treterrasser, beplantning, plen, og beleggningsstein.

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

1995

Kommentar

Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest. (NB! det foreligger også en ferdigattest fra 1999.)

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Dobbel garasje oppført på ringmur av Leca. Beleggningsstein mot grunn. Bindingsverk i tre med liggende kledning. Valmet tak tekket med glasert teglstein. Leddportar med elektrisk portåpner. El-billader montert 2023.

Garasjen er ikke tilstandsvurert, men følgende avvik nevnes: Synlig skjevhet på høyre side av garasje (tyder på en svak setning i grunn.) Fuktskjolder i undertaksplater av sutak. Beleggningsstein har sunket i kjørebanelen. Riss(sprekk i Leca på nord side.

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	30.03.2026		Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	06.04.2026		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	06.04.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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