

# Tilstandsrapport

 Tomannsbolig

 Marklundveien 32 , 1389 HEGGEDAL

 ASKER kommune

 gnr. 79, bnr. 456

Sum areal alle bygg: BRA: 157 m<sup>2</sup> BRA-i: 152 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 16.02.2026

Rapportdato: 26.02.2026

Oppdragsnr.: 22644-1030

Referansenummer: NA4578

Autorisert foretak: ASKER BYGG OG EIENDOM AS



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



## Rapportansvarlig



Geir Randen

askerbyggeiendom@gmail.com

917 42 811

Medlem av



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Eldre tomannsbolig oppført av Selvaag bygg etter datidens krav og regler. Boligen har behov for modernisering/oppgradering.

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.

Oppdragsgiver opplyser om at det er fyringsforbud da pipen må rehabiliteres. ( Det er pdd ingen ildsted i boenheten.)

\*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.

Egenerklæring er ikke mottatt ved ferdigstillelse av rapporten. Det kan forekomme avvik mellom rapport og egenerklæring som kan ha en vesentlig betydning. Interessenter må sette seg godt inn i eiers egenerklæringsskjema før kjøp.

## OPPVARMING:

Panelovner

Varmekabler på bad.

## Tomannsbolig - Byggeår: 1978

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Vertikaldelt tomannsbolig av eldre dato oppført på grunnmur av betong. Vegger i trekonstruksjon med liggende kledning. Saltak tekket med asfaltshingel/papp.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe. Stoppekran og vannmåler innebygget i skap i kjeller.

Det er avløpsrør av plast.

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

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Direktekoblet i bryter, synlig avløp fra sikkerhetsventil lagt inn til vaskerommet.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i gang i 1.etg.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

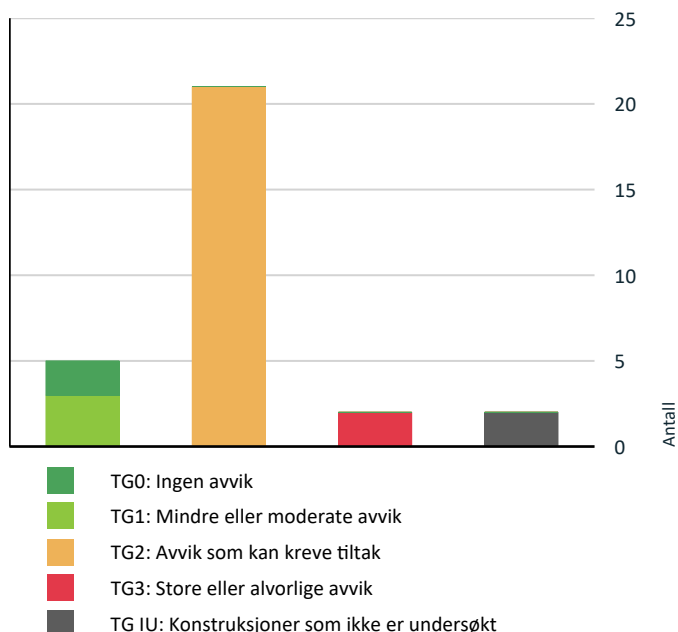
### Tomannsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det er avvik fra originale tegninger i kjeller da denne er innredet med 2 boder og kjellerstue i etterkant. Kjeller er ikke godkjent for varig oppholdsrom grunnet lav takhøyde, dagslysforhold, rømning.

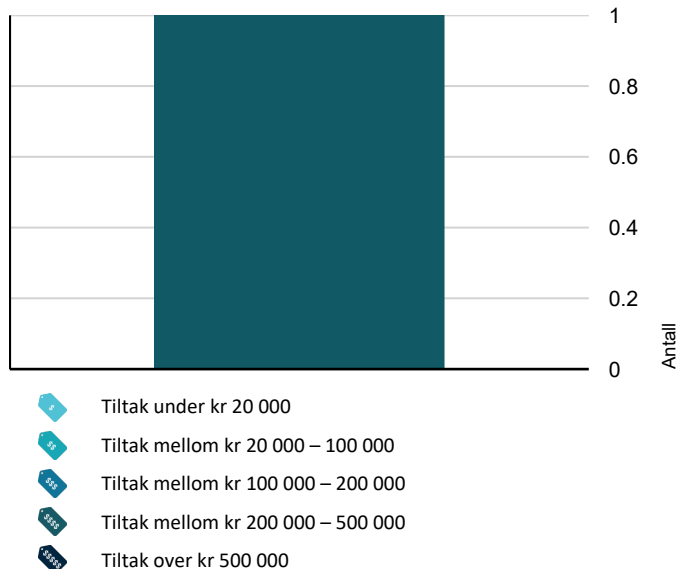
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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

Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjevheter på gulv. Det elektriske anlegget er vurdert ut fra en ikkeautorisert el-fagmann sitt skjønn. Feil og skader som er skjulte/ikke synlige, eller som av andre årsaker er for krevende å oppdage på denne rapportens undersøkelsesnivå, kan derfor likevel kunne forekomme. Felles bygningsdeler er ikke vurdert i denne rapporten. Det var snø på tak og bakkeplan som vanskeliggjør inspeksjon av enkelte bygningsdeler. Det er oppholdsvær ved befaring. Kontroll av korrekt utførelse av lyd-/brancelleinndeling er svært begrenset som følge av skjulte konstruksjoner, det anbefales på generelt grunnlag og kontrollere/undersøke branntekniske utførelse, som følge av alder kan ikke kjøper forvente at slik utførelse anses tilfredsstillende ihht dagens krav.

## Oppsummering av avvik

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

### Tomannsbolig

#### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Generell [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 > Taktekking [Gå til side](#)

! Utvendig > Nedløp og beslag [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](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

|   |                                                                  |                             |
|---|------------------------------------------------------------------|-----------------------------|
| ! | Innvendig > Rom Under Terreng                                    | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Innvendig > Innvendige trapper                                   | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Innvendig > Innvendige dører                                     | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Tekniske installasjoner > Vannledninger                          | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Tekniske installasjoner > Avløpsrør                              | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Tekniske installasjoner > Varmtvannstank                         | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Tomteforhold > Fuksikring og drenering                           | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter                           | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling     | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv                  | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt      | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Ventilasjon                      | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning         | <a href="#">Gå til side</a> |

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
- ! Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

# Tilstandsrapport

## TOMANNSBOLIG

### Byggeår

1978

### Kommentar

Byggeår er basert ut fra originale byggetegninger. Datert 13.feb 1978

### Anvendelse

Bolig

### Standard

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

### Vedlikehold

Boenheten fremstår med normal til høy bruksslitasje, tilstand fremstår som forventet i forhold til alder. Det er behov for modernisering oppgradering av flere bygningsdeler/overflater. 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*

Taktekkingen er av pappshingel. 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 og når snøen er forsvunnet. Asfaltakpapp og shingel har en forventet levetid på 25 år.

Årstall: 2000

Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

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

Taket var snødekt på befaringsdagen, og det var derfor ikke mulig å foreta en nærmere visuell kontroll av taktekkningen.

### Konsekvens/tiltak

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

Det bør gjennomføres en grundigere inspeksjon av taktekkningen når snøen er borte og det er trygge forhold for adkomst, for å avdekke eventuelle skader som ikke var synlige ved befaring fra bakkenivå.

Manglende kontroll kan medføre at skader eller slitasje ikke oppdages i tide, noe som øker risikoen for lekkasjer og følgeskader på underliggende konstruksjoner.



### TG 2 Nedløp og beslag

Renner og nedløp er utført i plastbelagt stål.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Taket var snødekt på befaringstidspunktet, og det var derfor ikke mulig å vurdere tilstedeværelse av eventuelle stige-trinn. Undersøkelse av dette må eventuelt utføres når taket er fritt for snø.

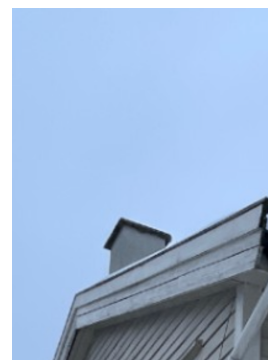
### Konsekvens/tiltak

Det bør gjennomføres en ny vurdering av taket når det er fritt for snø for å kontrollere tilstedeværelse av stige-trinn.

Manglende stige-trinn kan medføre økt risiko ved adkomst til taket for vedlikehold og feiing, og det kan være et avvik fra gjeldende sikkerhetskrav.

Det bør også vurderes å montere snøfangere ved oppgradering av taktekkningen, for å redusere risiko for snø- og isras som kan utgjøre fare for personer og eiendom.

Det bør vurderes heldekkende pipebeslag for å unngå unødige fuktopptak i pipestokken ved langvarige eller store nedbørsmengder.



# Tilstandsrapport

## ! TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret. Fasaden har liggende bordkledning. Det ble ikke avdekket spesielle problemer eller vesentlige skjevheter på den synlige delen av konstruksjonen.

Veggkonstruksjonen er en lukket konstruksjon og ble derfor ikke inspisert innvendig, da dette ville krevd destruktive inngrep, noe som ikke ble utført på befaringsdagen. Det er ikke mulig å fastslå om det er lufting bak kledningen i hele veggens lengde.

Kledningen er montert etter datidens byggeskikk, hvor luftespalter og tettesjikt har avvik ihht dagens krav.

### Vurdering av avvik:

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

Det er observert værsplitasje, svertesopp og stedvise råteskader på kledningen. Det er behov for utskiftning og vedlikehold av de berørte områdene.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjennomføres utskiftning og vedlikehold av kledningen der det er observert værsplitasje, svertesopp og råteskader, for å hindre videre forringelse av fasaden og redusere risikoen for fuktskader i veggkonstruksjonen.

Manglende eller utilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen bør utbedres for å sikre tilstrekkelig uttørking og forebygge fremtidige råteskader.

Kledningen er helt i grenseland til TG 3, da det er flere kledningsbord som bør skiftes, spesielt på gavlvegg mot sør/vest.

Det kan forekomme skjulte avvik i konstruksjonen som ikke blir avdekket uten destruktive inngrep, noe som gir økt risiko for skjulte skader.



## ! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon/åstak med midtbæring. Det er viktig å merke seg at takkonstruksjoner i eldre boliger ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav til stivhet, da disse er bygget etter eldre forskrifter.

Ved visuell kontroll fremstod konstruksjonen som stabil på befaringsdagen. Det ble ikke avdekket vesentlige nedbøyninger eller synlige svekkelser ved konstruksjonen. Ingen alvorlige tegn til fukt ble påvist rundt pipen eller andre gjennomføringer.

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

Avvik kan forekomme ved åpning av konstruksjoner.

### Vurdering av avvik:

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

Det er tydelige tegn til aktivitet av mus i form av muselort.

Ventilasjonsrør og soilrør mangler isolering, tetting og dampsperre. Dette medfører redusert lufttetthet og økt risiko for fuktskader i takkonstruksjonen.

Dampsperrrens funksjon er å hindre at fuktig inneluft trenger ut i konstruksjonen og forårsaker kondens- og fuktskader mot kalde overflater. Soilrør bør isoleres i sin helhet.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres lokale tiltak.

Det bør etableres tilfredsstillende tetting og dampsperre rundt ventilasjonsrør og soilrør for å hindre at fuktig inneluft trenger ut i takkonstruksjonen, noe som kan føre til kondens- og fuktskader.

Tiltak mot mus bør iverksettes for å redusere risikoen for skader på isolasjon og konstruksjon, samt for å ivareta et sunt innemiljø.

# Tilstandsrapport



Tegn til mus

## TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med varierende årstall. 1979- 2017. - Tilfeldig valgte vinduer er funksjonstestet OK. 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, dette kan medføre en svekkelse av isolasjonsevnen til vinduene  
Utskifting/vedlikehold: Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.  
Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsingsdetaljer.

Innsettingen og detaljene rundt beslagene viser tegn til ufagmessig utførelse.

Det er generell alder og slitasje på de eldste vinduene.  
Omrømming rundt enkelte vinduer er utført uten spalte.

### Konsekvens/tiltak

Det bør utføres utbedring av innsettsingsdetaljer og beslag for å sikre fagmessig utførelse og forhindre fuktinntrengning eller varmetap.

Eldre vinduer med slitasje bør vurderes for vedlikehold eller utskifting for å opprettholde god isolasjonsevne og redusere risiko for energitap og ytterligere forringelse.



## TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Terrassedøren har svellinger i nedkant og avflassing i overflatebehandlingen.

Det er generell slitasje på ytterdøren.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør utbedres svellinger og avflassing på terrassedøren, samt vurderes overflatebehandling for å hindre ytterligere fuktskader og forlenge dørens levetid.

Generell slitasje på ytterdøren bør utbedres for å sikre god funksjon og redusere risiko for varmetap og ytterligere forringelse.



Nedkant terrassedør.

# Tilstandsrapport

## TG IU Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse på bakkeplan i trekonstruksjon.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør foretas nærmere undersøkelser av terrassen når den er snøfri, for å avdekke eventuelle skader eller vedlikeholdsbehov.

Manglende vurdering på grunn av snødekke medfører usikkerhet om tilstanden, noe som kan føre til at skader ikke oppdages og utbedres i tide.



## INNSENDIG

## TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett, teppe, belegg og laminat. Veggene har tapet med brystpanel, strietapet og trepanel. Innvendige tak har malte plater og himlingsplater. Mindre avvik i materialbeskrivelsen kan forekomme.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Overflatene er slitte og har behov for modernisering og oppgradering.

Det er ufullstendige avslutninger mellom gulv og terskler, samt andre steder.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overflatene bør oppgraderes eller utbedres for å sikre tilfredsstillende funksjon og estetikk.

Ufullstendige avslutninger mellom gulv og terskler bør utbedres for å unngå økt slitasje, fuktskader og redusert levetid på overflatene.



Slitt parkett utover normal slitasjegrad

## TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det er foretatt målinger i ca. 2 rom per etasje. Det er utført stikkmålinger av horisontalplanet med laservater. I et møblert hjem blir målinger foretatt på tilgjengelige steder. Avvik kan forekomme som ikke blir registrert på befaringsdagen. Selve etasjeskillet er en skjult konstruksjon og lar seg ikke inspisere annet enn visuelt og ved målinger av nedbøyninger o.l.

### Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Stedvis knirk i gulvet.

Følgende avvik er målt:

Stort soverom i 2. etasje har 25 mm totalavvik gjennom rommet. Soverom mot nord/øst har 27 mm totalavvik, samt 27 mm over 2 meter. Kjøkken har 20 mm totalavvik. Gang ved wc/vaskerom har 25 mm avvik på 150 cm.

### 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.
- Andre tiltak:

# Tilstandsrapport

Det bør vurderes utbedring av skjevheter og knirk i gulvene for å oppnå jevnere overflater og redusere støy.  
Konsekvensen av å ikke utbedre dette kan være redusert bokomfort.  
Kostnad er ikke satt da dette avhenger av en ny kjøpers ønske om en evt. utbedring. Det anbefales å innhente pristilbud fra flere entrepreører.

## TG 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Gulvet er av betong, har parkett og laminat. Veggene har betong/mur, plater og panel. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt i bod ved peisestue.  
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 23. Årsak til forhøyet fuktnivå kan skyldes kapilært sug fra grunnen da eldre betongsåler ofte ble støpt uten tettesjikt mot grunn. Det kan være flere forhold under bakkenivå (vannårer i fjell/terreng, tilsig av fukt etc.) som kan ha negativ betydning. Isolering av vegger kun på 1 side gir også økt risiko for kondensering. Drenering er også foreldet og må settes i sammenheng med fukt i rom under terreng. Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17-18 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 registrert dampspærre i den utlektede vegg. Dette kan medføre økt risiko for at fukt blir stående mellom mur og tettesjikt uten mulighet for utlufting, noe som igjen øker faren for fukt- og råteskader. En dampspærre skal hindre fuktighet fra inneluften i å trenge inn i konstruksjonen, men feil plassering eller utførelse kan føre til at fukt blir inntengt og ikke får tørket ut.

Det er synlig saltutslag i betongveggen i uinnredet bod, noe som indikerer fuktvandring gjennom konstruksjonen.

Det er målt forhøyet fuktnivå i den utlektede vegg mot terreng, noe som øker risikoen for skader som råte og muggsopp.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å fjerne eller endre dampspærre for å sikre tilstrekkelig utlufting og redusere risiko for inntengt fukt, som kan føre til råte- og muggsoppskader.

Videre bør det iverksettes tiltak for å utbedre drenering/fuksikring og vurdere ytterligere undersøkelser av fuktforholdene, for å hindre videre fuktvandring og skadeutvikling i konstruksjonen.

Saltutslag og forhøyet fuktnivå indikerer pågående fuktproblematikk, og tiltak bør iverksettes for å unngå forverring og sikre et sunt innemiljø.



Fukt i utlektet vegg

## TG 2 Innvendige trapper

Boligen har en lakkerte tretrapper med tette trinn opp til 2. etasje og åpne trinn ned til kjeller.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Trappetrinnene ned til kjelleren er tydelig ut av vater, noe som kan medføre redusert sikkerhet og brukervennlighet. Det anbefales utbedring for å sikre trygg ferdsel.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Trappetrinnene bør rettes opp slik at de kommer i vater, for å sikre trygg ferdsel og redusere risikoen for fall og skader.

## TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen furu fyllingsdører.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Enkelte dørblad er vridd, noe som kan påvirke funksjonaliteten. Det anbefales utbedring av disse for å sikre tilfredsstillende bruk.

### Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.
- Andre tiltak:

Dørblad som er vridd bør byttes ut for å sikre god funksjonalitet og forhindre ytterligere slitasje eller skade på dør og karm. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det føre til redusert brukervennlighet og økt risiko for skader på dørkonstruksjonen.

## VÅTROM

### 2. ETASJE > BAD

## TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.  
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 økt risiko for avvik og et potensielt stort skadepotensial.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

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

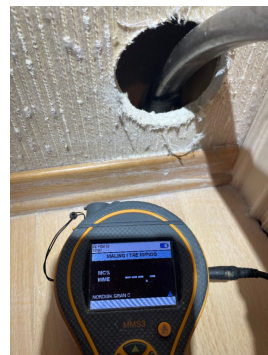
## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres en fullstendig oppgradering av våtrommet for å sikre at det tilfredsstiller dagens krav til funksjon og sikkerhet.

Høy alder på våtrommet medfører økt risiko for skjulte feil og skader, noe som kan føre til omfattende fukt- og vannskader i bygningskonstruksjonen.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**



## 1. ETASJE > VASKEROM

### Generell

Vaskerom fra byggeår. Overflater er utført i henhold til datidens krav. Vaskerom defineres som våtrom, selv om det ikke er samme påkjenning av fritt bruksvann på overflater. Det er spesielt viktig at tettesjiktet på gulvet er intakt, da det kan forekomme drypptørk av klær o.l.

Et våtrom har en forventet levetid på ca. 20–30 år. Våtrom er ikke et rom der en bør utsette eller forskyve renovering/utbedring unødig. De mest vesentlige konstruksjonsdelene 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. Selv om dette rommet fungerer i dag, kan endring av bruk øke faren for skader på tilstøtende rom/konstruksjoner.

## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har våtromstapet/belegg. Taket er malt.

## Vurdering av avvik:

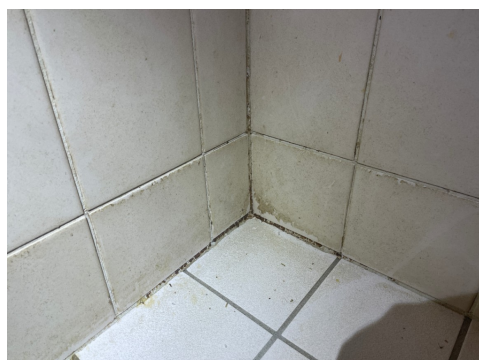
- Det er avvik:

Overflatene bærer preg av alder og slitasje. Det er ufullstendig overflatebehandling på veggplaten der det tidligere har vært en døråpning inn til kjøkkenet.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overflatene bør utbedres og ufullstendig overflatebehandling bør ferdigstilles for å hindre fuktinntrengning og videre forringelse av konstruksjonen. Manglende utbedring kan føre til økt risiko for fuktskader og redusert levetid på veggkonstruksjonen.



## 2. ETASJE > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i gang. (Våtrommet har ikke vært brukt på flere måneder, dvs. ingen fuktpåkjenning) Endring av bruk kan påvirke dette. \*Det er i hovedsak veggene/ gulvet i våtsonen som er mest utsatt for fuktighet. Spesielt utsatt er dusniser og dusjing i badekar hvor vegger og gulv blir utsatt for påkjenninger av fuktighet jevnlig. Det vil da være veggene/ gulvet i dusnisen som er mest aktuelt å foreta hulltaking i (spesielt vegg med dusjarmatur). Boring av et 73 mm hull gir en begrenset adkomst til konstruksjonen med begrensede kontrollmuligheter. (Vegg mot våtsone ikke tilgjengelig grunnet fast innredning)

# Tilstandsrapport

## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde. Fall mot sluk er målt tilfredstillende. (Det var ingen krav til fall ihht byggeregler ved oppføringstidspunktet.) Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 50 mm.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Gulvet har synlig alder og slitasje, noe som medfører økt risiko for skader og redusert funksjon over tid.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å vurdere utskifting eller oppgradering av gulvbelegget for å redusere risikoen for skader og sikre tilfredsstillende funksjon over tid. Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt fare for fuktskader og redusert levetid på gulvkonstruksjonen.

## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

Membran og sluk bør vurderes skiftet for å redusere risikoen for lekkasjer og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner, da gjenværende brukstid er begrenset.

Eldre plastsluk og vinylbelegg kan miste sin tetthet over tid, noe som øker faren for vanninntrengning og påfølgende skader.



## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har veggmontert utslagsvask i metall og opplegg for vaskemaskin.

## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering. tilluft via ventil i trapperommet.

#### Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

#### Konsekvens/tiltak

Det bør vurderes å installere mekanisk avtrekksvifte for å forbedre ventilasjonen.

Konsekvensen av kun naturlig ventilasjon er redusert luftutskifting, noe som kan føre til dårlig inneklime, økt fuktbelastning og risiko for mugg- og fuktskader.

## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Ingen fritt vann på vegger eller gulv ved dagens bruk. Ved inspeksjon fra underside er det ingen synlige tegn på lekkasjer. Fuktmåling på overflater er foretatt uten tegn til avvik, men dette er en metode som kan ha store avvik da måleinstrumentet kan gi utslag på materialer som leder strøm som f.eks. varmekabler, armeringsjern etc. Det er ingen indikasjoner på fukt i underliggende himlingsplater. Våtrommet er forøvrig ansett som utdatert og bør renoveres i sin helhet.



Måling gulv



Fuktmåling vegg

## KJØKKEN

## 1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet fra Huseby har innredning med profilerte fronter.

Benkeplaten er av laminat.

Det er kjøll/frysenskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er skade i benkeplaten.

For øvrig er det normal bruksslitasje i henhold til alder.

Vær oppmerksom på at hvitevarer har begrenset levetid, og disse er ikke funksjonstestet.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør utbedres skade i benkeplaten for å hindre videre forringelse og redusere risiko for fuktinntrengning, som kan føre til oppsvelling og skade på underliggende konstruksjoner.

Vær oppmerksom på at hvitevarer har begrenset levetid, og at disse ikke er funksjonstestet. Dette kan medføre risiko for funksjonssvikt eller behov for utskiftning på kort sikt.



## 1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Fungerer tilfredsstillende ved "arktest"

## SPESIALROM

### 1. ETASJE > TOALETROM

#### TG 2 Overflater og konstruksjon

Malte overflater, laminat på gulv. Innredning med nedfelt vask. Speilskap på vegg. Gulvmontert WC. Plassering av varmtvannsbereder. Synlige rør og avløp.

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

Det bør etableres mekanisk avtrekk og tilfredsstillende tilluft, for eksempel ved å montere en luftespalte eller ventil ved døren. Konsekvensen av manglende tiltak er dårlig luftutskifting, som kan føre til fuktproblemer, lukt og redusert innemiljø.



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe. Stoppekran og vannmåler innebygget i skap i kjeller.

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

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

Vann- og avløpsrør har en forventet tid for utskiftning/levetid på 50 år i henhold til 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

- Andre 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 få utført en grundig kontroll av innvendige vannledninger av autorisert fagperson, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Dette bør gjøres for å redusere risikoen for lekkasjer eller andre skader som kan oppstå på grunn av aldrende rør.



### TG 2 Avløpsrør

# Tilstandsrapport

Det er avløpsrør av plast. Plastrør for avløp, spesielt PVC-U og PE, har en forventet teknisk levetid på over 100 år ved korrekt prosjektering og installasjon. Anbefalt brukstid kan imidlertid være 30–50 år før man vurderer rehabilitering.

## Vurdering av avvik:

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

Avløpet til kjøkkenvasken bør utbedres for å hindre lekkasje og lukt.

## 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:
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Avløpet til kjøkkenvasken bør utbedres for å hindre lekkasje og lukt, da dette kan føre til vannskader og ubehagelig lukt i boligen. Ved å utbedre avløpet reduseres risikoen for skader på kjøkkeninnredning og omkringliggende konstruksjoner.



Stakeluke i kjeller

## TG 1 Ventilasjon

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

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

## TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Direktekoblet i bryter, synlig avløp fra sikkerhetsventil lagt inn til vaskerommet.

**Årstall:** 2019 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert magnetventiler tilkoblet et vannstoppsystem på vanninntaket til berederen, men det er ikke funnet sensor eller annen tilkobling til dette systemet.

Det anbefales ytterligere undersøkelser for å avklare funksjonaliteten til vannstoppsystemet.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avklare funksjonaliteten til vannstoppsystemet, da manglende eller feilaktig tilkobling kan medføre økt risiko for vannlekkasje og påfølgende bygningsskader.



## Elektrisk anlegg

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

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

Sikringsskap med automatsikringer plassert i gang i 1.etg. Boligen selges som et dødsbo. Oppdragsgiver har av den grunn begrenset informasjon.

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.

**1979**

# Tilstandsrapport

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ukjent**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ukjent**
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?  
**Ukjent**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Ukjent**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Ukjent**

## 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? Sjekket samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank  
**Ukjent**
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Ukjent**

## 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?  
**Ukjent**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ukjent**
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Ukjent**

## Generell kommentar

-El-anlegg er kun beskrevet ikke kontrollert. Varmekabler, lamper, lys og andre elektriske komponenter er ikke funksjonstestet. Downlights/lys ikke demontert for kontroll. Avvik kan forekomme. Elektrisk anlegg fremstår i ok tilstand, jeg er ikke fagmann for feltet og anbefaler på generelt grunnlag at elektriker vurderer slike anlegg.

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

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

## TG 2 Fuktsikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

Dreneringen/fuktsikringen er fra 1978. En skal være oppmerksom på at drenering er en bygningsdel som har naturlig aldersmessig slitasje med en forventet levetid på 30 år. Videre den begrensning at selve dreneringen/fuktsikring ligger under bakkenivå og ikke er tilgjengelig for inspeksjon. Det er ikke mulig å vurdere dreneringen/fuktsikring med sikkerhet i forhold til funksjonalitet ut fra visuell besiktigelse.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser av dreneringen og fuktsikringen for å avdekke eventuell svikt eller behov for utbedring.

Konsekvensen av mangelfull eller svekket drenering og fuktsikring er økt risiko for fuktnntrengning i kjeller/underetasje, noe som kan føre til fuktskader, råte og dårlig innneklima.



## TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur. Grunnmur er kun visuelt inspisert på det som er synlig på utsiden og innsiden av boligen. Fundamentering er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå og ikke tilgjengelig for inspeksjon.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

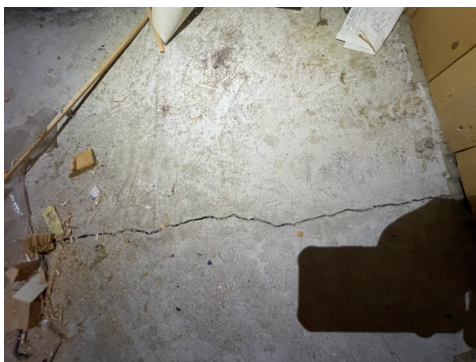
Det er påvist riss på innsiden av muren i boden, samt riss og sprekker i betonggulvet. Det er også registrert saltutslag i muren.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Riss og sprekker i grunnmur og gulv bør utbedres for å hindre vann- og fuktnntrengning, som kan føre til videre skader på konstruksjonen. Saltutslag indikerer fuktproblemer, og årsaken til dette bør undersøkes nærmere for å unngå forverring av tilstanden.

# Tilstandsrapport



## ! TG IU Terrengforhold

Hovedsakelig flatt terreng rundt boligen.

### Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør foretas nærmere undersøkelser av terrengforholdene når tomten er snøfri, for å avdekke eventuelle avvik som kan medføre risiko for vanninntrenging mot boligen.



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

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



## Helse, miljø og sikkerhet

### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.



87,5 cm høyde rekkverk trapp 2.etg



14 cm avstand mellom spiler i rekkverk

# Tilstandsrapport



17,5 cm åpning mellom trinn

# 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

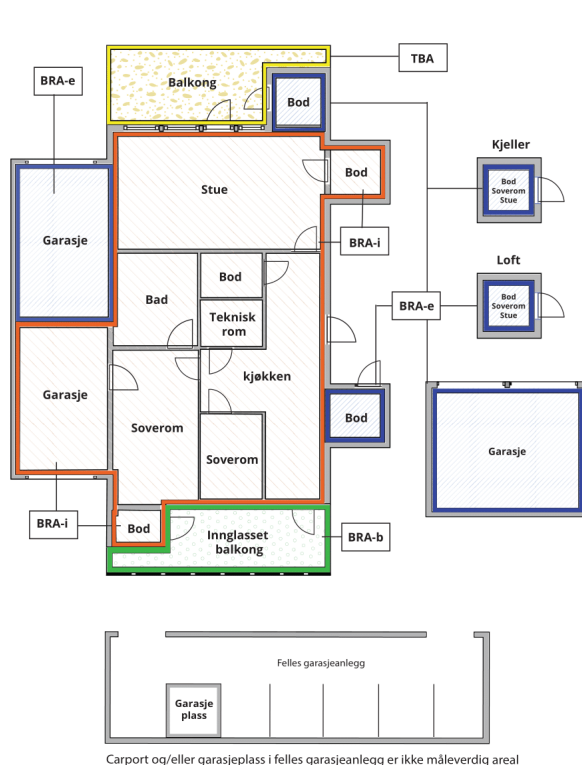
## Hva er måleverdig areal?

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.

# Arealer

## Tomannsbolig

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| 2. Etasje      | 50                            |                             |                            | 50  |                                 |
| 1. Etasje      | 54                            | 5                           |                            | 59  | 20                              |
| Kjeller        | 48                            |                             |                            | 48  |                                 |
| <b>SUM</b>     | <b>152</b>                    | <b>5</b>                    |                            |     | <b>20</b>                       |
| <b>SUM BRA</b> | <b>157</b>                    |                             |                            |     |                                 |

## Romfordeling

| Etasje    | Internt bruksareal (BRA-i)                                             | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-----------|------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| 2. Etasje | Bad, soverom, soverom 2, soverom 3, kontor (soverom), bod, kott (skap) |                             |                            |
| 1. Etasje | Entré, toalettrom, vaskerom, stue, kjøkken                             | Utvendig bod                |                            |
| Kjeller   | Bod uinnredet, bod innredet, kjellerstue, annet /dipsponibelt          |                             |                            |

### Kommentar

Arealmålingen er utført av takstingeniør Lars Petter Heinegaard. Det er benyttet håndholdt laseravstandsmåler fra Bosch. Arealer er kontrollmålt i ArchiCad. Arealoppmåling baserer seg de arealer som er måleverdige ihht målregler og hensyntar ikke evt. endringer av romdefinisjoner ihht godkjente tegninger.

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

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

*Kommentar:* Det er avvik fra originale tegninger i kjeller da denne er innredet med 2 boder og kjellerstue i etterkant. Kjeller er ikke godkjent for varig oppholdsrom grunnet lav takhøyde, dagslysforhold, rømning.

### Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato      | Til stede              | Rolle         |
|-----------|------------------------|---------------|
| 16.2.2026 | Geir Randen            | Takstingeniør |
|           | Mikal Løken            | Kunde         |
|           | Lars Petter Heinegaard | Takstingeniør |

## Matrikkeldata

| Kommune    | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal                | Kilde                      | Eieforhold    |
|------------|------|------|------|------|----------------------|----------------------------|---------------|
| 3203 ASKER | 79   | 456  |      | 0    | 380.2 m <sup>2</sup> | BEREGNET AREAL<br>(Ambita) | Ikke relevant |

### Adresse

Marklundveien 32

### Hjemmelshaver

Løken Unni

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Vertikaldelt 2-mannsbolig beliggende i Heggedal. Asfaltert gangveier mellom boligene. Kort vei til Heggedal sentrum.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst fra offentlig vei via privat stikkvei.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt. Tomten er opparbeidet med treterrasser, beplantning, og plen. (snødekt på befaringsdagen).

### 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. Kjøper oppfordres til å undersøke om sameiet har en vedlikeholdsplan for byggene og hvilke fremtidige kostnader som bør forventes tilknyttet ulike bygningsdeler som inngår i sameiets ansvarsområde. Det er ikke opplyst om eller gjort tilkjenne spesielle forhold tilknyttet eiendommen, megler vil normalt fremskaffe grunnbok og annen informasjon av relevans. Det er vesentlig for kjøper og besiktige sameiets vedtekter, dokumentet inneholder vesentlig informasjon tilknyttet ansvarsfordeling tilknyttet vedlikehold, utskiftinger og bygningsmasse generelt.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

| Beskrivelse          | Dato       | Kommentar | Status           | Sider | Vedlagt |
|----------------------|------------|-----------|------------------|-------|---------|
| Ordrebekreftelse     | 03.02.2026 |           | Fremvist         |       | Nei     |
| Kommunalinformasjon  | 16.02.2026 |           | Ikke gjennomgått |       | Nei     |
| Forretningsførerinfo | 16.02.2026 |           | Ikke gjennomgått |       | Nei     |

## Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1       | 26.02.2026 |           |

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

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

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

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

### Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

### Areal

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

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

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

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

### Personvern

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