

# Tilstandsrapport

 Enebolig

 Nordengkollen 12, 1396 BILLINGSTAD

 ASKER kommune

 gnr. 38, bnr. 74

Sum areal alle bygg: BRA: 343 m<sup>2</sup> BRA-i: 284 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 13.04.2026

Rapportdato: 18.05.2026

Oppdragsnr.: 22644-1061

PropCloud ref nr: VM5424

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 bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygnings sakkyndige 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 i normalt god stand og normalt/godt vedlikeholdt på befaringdagen. Boligen er pusset opp og tilbygget i 1999. Hovedkonstruksjoner som grunnmur, reisverk (deler av kledning) og takkonstruksjon er opprinnelig fra byggeår.

Eldre konstruksjoner 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. Tilstandsgrad er dels satt pga. alder på bygningsmassen og retningslinjer, ikke nødvendigvis grunnet funksjonssvikt. 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. Selv om drenering og grunnmursplast blir byttet, så kan det forekomme kapilært sug fra grunnen da eldre betongsåler ofte ble støpt uten tettesjikt mot grunn. Det kan være flere forhold under bakkenivå (vannårer i fjell/terreng, tilsig av fukt etc.) som kan ha negativ betydning.

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.

(\* Slitasje ihht alder er en subjektiv mening, man bør selv vurdere og kontrollere når man er på visning)

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

\*Egenerklæring er ikke mottatt ved ferdigstilling 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.

## OPPVARMING:

Åpen peis i stuen.

Varmekabler e.l. i entrè/hall, badetrom, vaskerom

## Enebolig - Byggeår: 1925

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Hovedhuset er oppført på en eldre grunnmur av teglstein/mur. Stedvis LECA og betongfundamenter. Støpte gulv mot grunn i kjeller. Tilbygg mot NORD har støpt såle mot grunn. Tilbygg mot ØST har krypkjeller med støpt betongfundament mot fjell. Tak og veggkonstruksjoner i tre over grunnmur/såle. Stående trekledning med varierende alder. Saltak

teknet med betongtakstein. Renner og nedløp i stål/sink.

## 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.

Eiendomsinformasjon er innhentet fra PropCloud.no. Tegninger av boligen ble fremlagt av eier på befaringdagen. Opplysninger gitt av hjemmelshaver på befaringdagen. (Taktmann står ikke ansvarlig for om opplysninger gitt av eier er korrekte.) Ved å sammenligne 2 D plantegninger som ble laget etter befaring og originale tegninger vil man kunne se avvikene. Bad i kjeller er innlemmet i areal som er tiltenkt bod i kjeller. Omdisponeringen er søknadspliktig endring som ikke er omsøkt. Ved bruksendring fra tilleggsdel (bod) til hoveddel krever dette søknad til kommunen. Konferer evt. med meglere vedrørende. dette. Rombeskrivelse er utført i forhold til dagens bruk av rommene. Dagens bruk av rom samsvarer ikke med godkjente byggetegninger. Det vil si at dagens planløsning ikke er godkjent i kommunen, og det anbefales derfor å byggemelde kjelleren slik planløsningen er i dag.

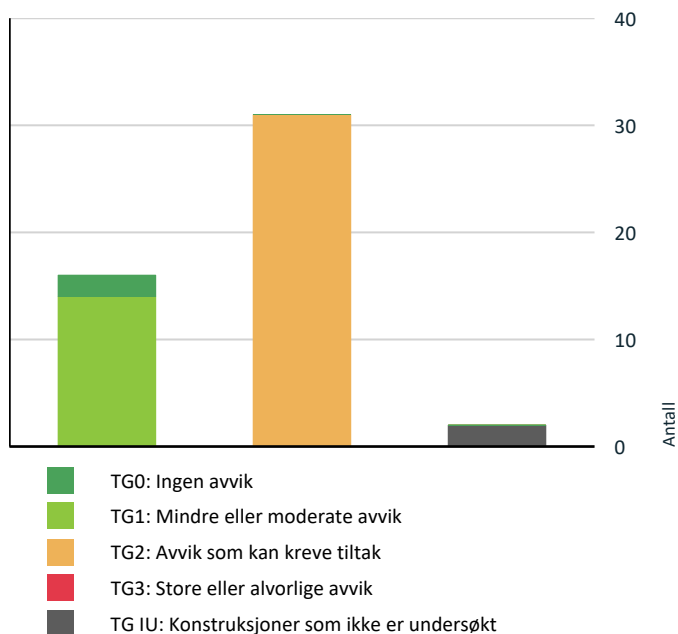
Eier opplyser følgende: Bad kjeller: Bakgrunnen for at dette ikke fremgår av de byggetegningene som er hos kommunen er at dette badet ikke var en del av «ombyggingen» i 1998. Det var kun en trapp som ble flyttet, samt flislegging av gulv som ble utført. Mest sannsynlig vil dette baderommet fremkomme på de tidligere tegninger kommunen hadde av eiendommen før ombyggingen ble godkjent. I den delen av stuen som ligger over badet i kjelleren, var det før 1998 også baderom – hvilket samsvarer med de nåværende rørføringer for vann og avløp i kjelleren.

## 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.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er oppholdsvær ved befarings. 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. Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjelheter på gulv. Det elektriske anlegget er vurdert ut fra en ikkeautorisert el-fagmann sitt skjønn. Feil og skader som er skjulte/ikke synlige, eller som av andre årsaker er for krevende å oppdage på denne rapportens undersøkelsesnivå, kan derfor likevel kunne forekomme. Det er vesentlig å lese hele rapporten for å få et korrekt inntrykk av det som er kommentert, enkelte avvik og tilstandsgrader er kun ført for å gjøre en oppmerksom på at forventet brukstid er passert eller passerer i nær eller noe nær fremtid, produkters levetid i forhold til forventet brukstid varierer ofte en del og påvirkes av konstruksjon, utførelse, vedlikehold og klimatiske forhold. Kontroll av korrekt utførelse av brancelleinndeling er svært begrenset som følge av skjulte konstruksjoner, det anbefales på generelt grunnlag og kontrollere mot sameie at branntekniske krav for bygget er tilfredsstillende iht forskrift.

## Oppsummering av avvik

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

## Enebolig

### ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! **Utvendig > Andre utvendige forhold**

[Gå til side](#)

! **Innvendig > Kryp Kjeller - Øst**

[Gå til side](#)

Det er ikke adgang til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Kryp Kjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

# Sammendrag av boligens tilstand

Krypkjelleren mot øst har ingen fuksikring mot grunnen. Ventileringen i kryprommet er begrenset, med én ventil som går inn mot neste kryprom og luftehull ut mot det fri.

Det ble foretatt fuktmåling i den nærmeste trebjelken ved inspeksjonsluken, uten tegn til unormale verdier. Det kan likevel ikke utelukkes at det finnes skjulte skader eller avvik i konstruksjonen som ikke er tilgjengelig for inspeksjon.

Terrenget på østsiden heller mot krypkjelleren, noe som kan øke risikoen for fuktinntrengning.

## ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

### ! Utvendig > Taktekkning [Gå til side](#)

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

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

Det er avvik:

Takvann bør ledes i rør eller lignende bort fra konstruksjonen for å redusere fuktbelastningen mot grunnmur og krypkjeller.

Det er noe motfall på takrennen mot sørvest.

### ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det mangler lufting bak trepanelet på tilbygget. Hovedhuset har eldre kleddingsbord fra 1925 uten lufting, men dette var i tråd med byggeskikken på den tiden, som avviker fra dagens krav.

### ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er registrert avvik ved avslutning, tetting og forsegling av dampsperre i himlingen på kneloftet på østsiden av tilbygget. Mangelfull dampsperre kan medføre økt risiko for fuktproblemer og redusert levetid for konstruksjonen, da dampsperrers funksjon er å hindre fuktvandring fra inneluften til kaldere deler av konstruksjonen.

Det ble ikke påvist skader som følge av dette avviket på befaringstidspunktet. Det er synlige eldre fuktskjolder på gammel underpanel, som kan stamme fra byggeperioden eller tidligere. Det var helt tørt på befaringsdagen.

Kaldloftet i hovedhuset har ikke gangbart gulv, og det er kun gjort observasjoner fra trappestige til kaldloftet.

### ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er enkelte skiferfliser i entréen som har hulromslyd.

Eier opplyser om et merke på gulvet i stue/ved peis etter en stor keramisk krukke.

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

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.

Måling på soverom øst viser et totalavvik på 20 mm samt et avvik på 20 mm over 2 meter.

### ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.  
Det er avvik:

Synlige saltutslag på både yttervegger og innvendige murvegger indikerer kapillært oppsug fra grunnen. Forholdet er normalt for kjellere bygget på denne måten. Forhøyet fuktnivå kan skyldes kapillært sug fra grunnen, da eldre betongsåler ofte ble støpt uten tettesjikt mot grunn. Andre forhold under bakkenivå, som vannårer i fjell/terreng eller tilsig av fukt, kan også ha negativ betydning. Isolering av vegger kun på én side medfører økt risiko for kondens.

Det anbefales ikke å benytte organiske materialer mot vegger eller gulv.

Det er hulromslyd under enkelte fliser.

### ! Innvendig > Krypkjeller [Gå til side](#)

Det er avvik:

Krypkjelleren mot nord/vest har ingen fuksikring mot grunnen.

Lagring av organisk materiale bør fjernes for å redusere risiko for fuktskader og soppdannelse.

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

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

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

# Sammendrag av boligens tilstand

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

**Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** [Gå til side](#)  
Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

**Tomteforhold > Fuksikring og drenering** [Gå til side](#)  
Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.  
Det er avvik:  
OPPDATERING: Råteskadet kledning i disponibelt rom i kjeller er fjernet. Eier har utført en lokal utbedring av problemområdet ved å lede takvann bort fra konstruksjonen, samt lagt en remse med grunnmursplast eller lignende for å begrense fuktpåkjenning mot muren. Disse tiltakene kan ikke sammenlignes med en fullstendig utskiftning av drenering eller fuksikring, men utgjør kun en lokal utbedring på et begrenset problemområde.

**Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** [Gå til side](#)  
Det er avvik:  
Det er påvist stedvis små riss i grunnmurspussen og ved inngangen til krypkjeller. Dette anses ikke som en konstruksjonsmessig svekkelse, men rissene bør tettes eller overmales for å hindre frostsprengning og lignende skader.

**Tomteforhold > Terrengforhold** [Gå til side](#)  
Det er avvik:  
Boligen ligger i delvis skrånende terreng. Terreng mot øst heller stedvis mot boligens krypkjeller, mens øvrig terreng rundt boligen er tilnærmet flatt.

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

**Våtrom > Loft > Bad > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)  
Det er avvik:  
Vindu og listverk i våtsone ved badekar har ingen sprutbeskyttelse. Det anbefales å være varsom ved bruk, eller vurdere en permanent løsning for å hindre at vann kommer på tilstøtende bygningsdeler.

**Våtrom > Loft > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)  
Det er avvik:  
- Det er påvist "bom" (hulromslyd) under flis under innredningen til vasken.  
- Det er avvik på fall i dusjsonen i forhold til kravene i TEK97.

**Våtrom > Loft > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)  
Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).  
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.  
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

**Våtrom > Loft > Bad > Ventilasjon** [Gå til side](#)  
Rommet har kun naturlig ventilasjon.

**Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)  
Det er avvik:  
Det er påvist mindre riss i fugene mellom flisene. Årsaken til dette er ikke kjent, og slike riss kan oppstå som følge av flere ulike faktorer.

**Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)  
Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).  
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.  
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

**Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon** [Gå til side](#)  
Rommet har kun naturlig ventilasjon.  
Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

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

**Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Det ble avdekket forhøyet fuktverdi i tresvill/stender. Det er ikke påvist svertesopp eller råte i svill.

Badet har ikke vært brukt på svært lang tid, og fuktigheten kan ha sammenheng med kondensering av vannrør eller kondensering på mur grunnet rom under terreng. Det er vanskelig å fastslå årsaksforholdene med sikkerhet.

**!** **Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Ventilasjon** [Gå til side](#)  
Rommet har kun naturlig ventilasjon.

**!** **Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)  
Det er avvik:  
Det er skruerull i fliser etter tidligere innredning. Det er også riss i fugene. Årsaken til rissene kan variere, for eksempel temperatursvingninger, dårlig eller feil fugemasse, bevegelse i underlaget eller for tidlig belastning.

Flisfuger kan fornyes, men dette bør kun utføres av fagperson, da det kan være underliggende membran under flisene.

**!** **Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)  
Det er avvik:  
Det er mindre avvik på gulvets fall i henhold til TEK 97. Tilfredsstillende fall skal være 1:50, minst 0,8 m ut fra sluket. Ved lavere fall enn anbefalt kan det forekomme svakere avrenning mot sluk.

**!** **Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)  
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.  
Inspeksjonsluker til stoppekraner o.l. er plassert i våtsone, noe som medfører perforering av tettesjiktet. Dette kan øke risikoen for fuktskader i konstruksjonen.

**!** **Våtrom > Kjeller > Bad > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)  
Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

**!** **Våtrom > Kjeller > Bad > Ventilasjon** [Gå til side](#)  
Rommet har kun naturlig ventilasjon.

**!** **Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** [Gå til side](#)  
Det er avvik:

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- !** Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.
- !** Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
  1. Rekkverkshøyden på verandaen ut fra loftetasjen er ikke i henhold til dagens krav om minimum 100 cm.
  2. Rekkverkshøyden på trappesatsen varierer fra 32 cm til 75 cm og oppfyller ikke dagens krav. Det bør bemerkes at barn kan klatre på den plassbygde benken/putekassen, noe som medfører økt fare for fall og personskade.
  3. Det er ingen snøfangere montert på bygget.
  4. Det mangler sikring på støttemuren.
  5. Trapp fra kontor mangler håndløper på én side.

# Tilstandsrapport

## ENE BOLIG

### Byggeår

1925

### Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier. Ombygget i 1999. IG gitt 1999. Ingen ferdigattest/midlertidig brukstillatelse er fremlagt.

### Anvendelse

Bolig

### Standard

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

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

### Tilbygg / modernisering

2026	Modernisering	Alle tregulv ble behandlet med hardvoks (ref. eier.)
2025	Modernisering	Eier opplyser om at alle downlights med halogen er byttet til LED.
2025	Modernisering	Det ble installert ny varmeinverter til basseng i 2025. Bassenget er selvrensende, appstyrt hev/senk minibar tilknyttet bassengområdet, motorisert lamelltrekk
2021	Modernisering	Microsement på 2 bad i 2021
2020	Modernisering	Takfornyng i form av vask og impregnering utført.
2011	Modernisering	Nytt kjøkken
2011	Modernisering	Svømmebasseng med motstrømpumpe på 11m*4m etablert.
1998	Tilbygg	Boligen ble tilbygget på nord side
1998	Modernisering/o mbygging	Hovedhuset ble pusset opp (eldre hovedkonstruksjoner)
2025	Utvendig vedlikehold	Maling av utvendig kledning og utskifting av skadete paneler, samt etablering av luftespalte av lufting der hvor det var mulig

Opplysninger er gitt av eier og undertegnede 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 ru betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå samt fra innsiden. Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det har ikke vært sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under beferingen, 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.

Eier informerer om vask og impregnering av takflaten i 2020. Fagperson utførte også en forenklet kontroll/sjekk av taket. Det er stedvis utført utbedring av enkelte beslag.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

Det anbefales å overvåke takets tilstand jevnlig og vurdere ytterligere undersøkelser av taket utført av fagperson under sikre forhold, for å avdekke eventuelle skjulte skader.

Konsekvensen av å ikke følge opp er økt risiko for lekkasjer og følgeskader, da taktekkingen og undertaket har passert mer enn halvparten av forventet brukstid, og eventuelle skader kan være vanskelig å oppdage uten nærmere inspeksjon.



### ! TG 2 Nedløp og beslag

### Beskrivelse

Nedløp og beslag er utført i stål og sink.

### Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

- Det er avvik:

Takvann bør ledes i rør eller lignende bort fra konstruksjonen for å redusere fuktbelastningen mot grunnmur og krypkjeller.

Det er noe motfall på takrennen mot sørvest.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Takvann bør ledes bort fra konstruksjonen ved å montere rør eller tilsvarende løsninger, for å redusere fuktbelastningen mot grunnmur og krypkjeller.

Motfall på takrennen mot sørvest bør utbedres for å sikre korrekt avrenning. Manglende tiltak kan føre til økt risiko for fuktskader og forringelse av bygningskonstruksjonen.



## TC 2 Veggkonstruksjon

#### Beskrivelse

Yttervegger over grunnmur i trekonstruksjon med stående kledning. Kledningsbord og konstruksjon med varierende alder fra byggeår 1925 til 1999. Det er stedvise utbedringer av panel, luftig og listverk utført i 2025. Hele boligen ble malt i 2025 og all ytterkledning ble kontrollert av fagperson.

Inspeksjon er foretatt fra bakkenivå. Det kunne ikke påvises spesielle problemer eller vesentlige skjevheter med den synlige delen av konstruksjonen. Selve veggkonstruksjonen ble ikke inspisert da det er en lukket konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktive inngrep, noe som ikke ble foretatt på befaringdagen.

Kledningen er stedvis montert etter datidens byggeskikk, hvor man festet kledningen direkte på reisverket/tømmer, gjerne med et mellomlag av asfaltpapp. 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 fuktopptak 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 avvik:

Det mangler lufting bak trepanelet på tilbygget. Hovedhuset har eldre kledningsbord fra 1925 uten lufting, men dette var i tråd med byggeskikken på den tiden, som avviker fra dagens krav.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende lufting bak trepanelet på tilbygget for å redusere risikoen for fukt- og råteskader som følge av manglende uttørking.

Manglende lufting kan føre til opphopning av fukt, som igjen kan gi redusert levetid på kledning og økt fare for skader på underliggende konstruksjon.



## TC 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

#### Beskrivelse

Konstruksjonen i tre er kun synlig på kaldloftet i hovedhuset. Ventilering er synlig fra utsiden. Hovedkonstruksjonen er tydelig rettet opp med kiler e.l. ved ombygging i 1999. Taket i loftetasjen er nedlektet. Tilbygget mot nord har en helt lukket konstruksjon (skråtak).

Ved visuell kontroll fremstår konstruksjonen stabil på befaringdagen. 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.

Siden taket kun er observert fra bakkenivå og fra luke til kaldloftet, 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.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

# Tilstandsrapport

Det er registrert avvik ved avslutning, tetting og forsegling av dampspærre i himlingen på kneloftet på østsiden av tilbygget. Mangelfull dampspærre kan medføre økt risiko for fuktproblemer og redusert levetid for konstruksjonen, da dampsperrens funksjon er å hindre fuktvandring fra inneluften til kaldere deler av konstruksjonen.

Det ble ikke påvist skader som følge av dette avviket på befaringsstidspunktet. Det er synlige eldre fuktskjolder på gammel underpanel, som kan stamme fra byggeperioden eller tidligere. Det var helt tørt på befaringsdagen.

Kaldloftet i hovedhuset har ikke gangbart gulv, og det er kun gjort observasjoner fra trappestige til kaldloftet.

## Konsekvens/tiltak

### • Tiltak:

Det bør utbedres avslutning, tetting og forsegling av dampspærre i himlingen på kneloftet mot øst for å redusere risikoen for fuktproblemer og for å forlenge levetiden på konstruksjonen.

Mangelfull dampspærre kan føre til fuktvandring fra inneluften til kaldere deler av konstruksjonen, noe som øker risikoen for fuktskader og redusert levetid på bygningsdelene.



## TG 1 Vinduer

### Beskrivelse

Vinduer og terrassedører med karmen i tre og gjennomgående sprosser. To-fags vinduer er håndlaget av Paulsrud Snekkerverksted.

Tilfeldig valgte vinduer er funksjonstestet og funnet i orden.

Det bemerkes at vinduer er en bygningsdel som utsettes for naturlig slitasje over tid, med en forventet levetid. Eldre vinduer har normalt høyere varmetap enn nyere vinduer.

Gummipakninger rundt glasset på eldre vinduer vil stivne over tid, noe som kan medføre svekket isolasjonsevne.

**Årstall:** 1999 **Kilde:** Eier

## TG 1 Dører

### Beskrivelse

Bygningen har tofløyet inngangsdør med elektronisk dørlås/håndtak, samt malte balkongdører i tre.

Utskifting/vedlikehold:

Normal levetid før utskifting av tredør er 20–40 år.

Normal intervall for kontroll og justering av tredører er 2–8 år.

## TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

1. Veranda utført i trekonstruksjon. Underliggende membran under terrassebord på tilfære. Tett rekkverk i tre målt til 89–94 cm høyde.

2. Skiferlagt trappeadkomst ned til åpent terrasseareal belagt med skiferheller.

3. Skiferlagt rundt bassengområdet.

## TG 10 Andre utvendige forhold

### Beskrivelse

Bassengområdet med tilhørende pumper er ikke vurdert da dette krever spesialkompetanse. Eier opplyser om at det ble installert ny varmeinverter til basseng i 2025. Bassenget er selvrensende, appstyrt hev/senk minibar tilknyttet bassengområdet, motorisert lamelltrekk.

## INNVENDIG

## TG 2 Overflater

### Beskrivelse

VEGGER: Malte slette flater, malte murvegger, våtromstapet på vaskerom, fliser/microsement på bad, trepanel i kjeller.

HIMLING: Malte slette flater, malt trepanel.

GULV: Gulv av heltre, fliser/microsement på bad, skifer i entré/hall, belegg på vaskerom, fliser i kjeller.

Mindre avvik i materialbeskrivelser kan forekomme.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er enkelte skiferfliser i entréen som har hulromslyd.

Eier opplyser om et merke på gulvet i stue/ved peis etter en stor keramisk krukke.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å overvåke tilstanden og vurdere utbedring dersom det oppstår løse eller sprukne fliser.

Hulrom under skiferfliser kan føre til at flisene løsner eller sprekker over tid, noe som kan medføre behov for reparasjon og økt risiko for skader på underlaget.

Merket på gulvet i stue/ved peis er av kosmetisk karakter, og det er ingen umiddelbar risiko for skade, men det kan vurderes utbedret av estetiske hensyn.

## ! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

### Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Støpt gulv mot grunn. Selve etasjeskillet er en skjult konstruksjon og lar seg kun inspisere visuelt og ved målinger av nedbøyninger o.l. Det er foretatt stikkmålinger av horisontalplanet med laservater. I et møblert hjem blir målinger utført på tilgjengelige steder. Avvik kan forekomme som ikke blir registrert på befaringsdagen. Retningsavvik og knirk i gulv kan ofte forekomme på eldre konstruksjoner.

### Vurdering av avvik:

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

Måling på soverom øst viser et totalavvik på 20 mm samt et avvik på 20 mm over 2 meter.

### 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.

## ! TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

### Beskrivelse

Gulvet er av betong og fliser. Veggene har panel og malt betong/mur. Kjeller er opprinnelig fra byggeåret 1925. Det er i dag definert med et lagerrom, disponibelt rom, 2 boder og et bad.

Enkelte vegger er utlektet og har trekledning på innsiden. Det er ingen rom i kjeller som er godkjent for varig opphold grunnet lysforhold. Hullboring er ikke utført, da det er helt åpenbare indikasjoner på at det er fuktvandring i kjellerkonstruksjonen. For full forvisning og tilstand så må vegger demonteres. Dette blir ikke gjort ved en tilstandsbefaring. Det er montert miniventilasjon i disp.rom i kjeller.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er avvik:

Synlige saltutslag på både yttervegger og innvendige murvegger indikerer kapillært oppsug fra grunnen. Forholdet er normalt for kjellere bygget på denne måten. Forhøyet fuktnivå kan skyldes kapillært sug fra grunnen, da eldre betongsåler ofte ble støpt uten tettesjikt mot grunn. Andre forhold under bakkenivå, som vannårer i fjell/terreng eller tilsig av fukt, kan også ha negativ betydning. Isolering av vegger kun på én side medfører økt risiko for kondens.

Det anbefales ikke å benytte organiske materialer mot vegger eller gulv.

Det er hulromslyd under enkelte fliser.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør iverksettes tiltak for å utbedre fuktinnslag og fuktvandring i murvegger og gulv, for å redusere risikoen for fuktskader, muggdannelse og forringelse av konstruksjonen.

Videre overvåkning anbefales for å følge utviklingen over tid, slik at eventuelle skader kan oppdages og utbedres tidlig.

Det anbefales ikke å benytte organiske materialer mot vegger eller gulv, da dette kan øke risikoen for mugg- og råteskader. Innvendig isolasjon og kledning av vegger er ikke anbefalt.



## ! TG 2 Kryp kjeller

### Beskrivelse

Kryp kjeller mot nord/vest har tilgang via utvendig luke. Det er påvist to ventiler som sørger for gjennomlufting. Fuktmåling og stikkprøver i bjelkelag er utført uten unormale verdier.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

# Tilstandsrapport

Krypkjelleren mot nord/vest har ingen fuktsikring mot grunnen.

Lagring av organisk materiale bør fjernes for å redusere risiko for fuktskader og soppdannelse.

## Konsekvens/tiltak

### • Tiltak:

Det bør etableres fuktsikring mot grunnen for å redusere risiko for fuktskader og soppdannelse i krypkjelleren.

Alt organisk materiale bør fjernes fra krypkjelleren, da dette kan føre til økt fare for sopp- og råteskader. Manglende tiltak kan medføre skader på konstruksjonen og dårligere innneklima.



## TC 10 Krypkjeller - Øst

### Beskrivelse

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Krypkjeller mot øst er ikke mulig å inspisere fra innsiden, kun via innvendig luke i kjeller. Det var ikke fysisk mulig for undertegnede å komme inn i rommet.

### Vurdering av avvik:

• Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Krypkjelleren mot øst har ingen fuktsikring mot grunnen. Ventileringen i kryprommet er begrenset, med én ventil som går inn mot neste kryprom og luftehull ut mot det fri.

Det ble foretatt fuktmåling i den nærmeste trebjelken ved inspeksjonsluken, uten tegn til unormale verdier. Det kan likevel ikke utelukkes at det finnes skjulte skader eller avvik i konstruksjonen som ikke er tilgjengelig for inspeksjon.

Terrenget på østsiden heller mot krypkjelleren, noe som kan øke risikoen for fuktinntrengning.

## Konsekvens/tiltak

Det anbefales å etablere tilkomst til krypkjelleren slik at fullstendig inspeksjon kan gjennomføres, og eventuelle skjulte skader eller avvik kan avdekkes.

Begrenset ventilasjon og manglende fuktsikring øker risikoen for fukt- og råteskader i bjelkelag og tilstøtende konstruksjoner, spesielt siden terrenget heller mot krypkjelleren. Skjulte skader kan utvikle seg over tid og medføre kostbare utbedringer dersom de ikke oppdages og håndteres tidlig.



## TC 1 Innvendige trapper

### Beskrivelse

Trapp ned mot kjeller er lakkert. Øvrige trapper er heltre eiketrapper fra Lautens Trappeverksted som er børstet og oljet.

## VÅTROM

### LOFT > BAD

#### Generell

### Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997–2010. Det foreligger ikke dokumentasjon tilknyttet rommets utførelse og produkter.

Et våtrom har en forventet levetid på ca. 20–30 år. Våtrom er ikke et rom der man 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.

Årstall: 1999

Kilde: Eier

# Tilstandsrapport

## LOFT > BAD

### TG 2 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Fliser på vegg med ny mikrosement lagt i 2021. Taket er malte plater. Det har blitt foretatt enkelte utbedringer av topcoat på mikrosement i april 2026 i føle eier.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vindu og listverk i våtsone ved badekar har ingen sprutbeskyttelse. Det anbefales å være varsom ved bruk, eller vurdere en permanent løsning for å hindre at vann kommer på tilstøtende bygningsdeler.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres sprutbeskyttelse for vindu og listverk i våtsone ved badekar for å hindre at vann trenger inn i tilstøtende bygningsdeler. Manglende beskyttelse kan føre til fuktskader og redusert levetid på materialene.



## LOFT > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Flislagt gulv med mikrosement fra 2021. Det er målt fall på gulvet mot sluket på tilfeldige steder. Dør inn til badet ligger ca. 80 cm over gulvet, så en lekkasje via døråpningen er ikke mulig. Fall på gulv i dusjsonen er ca. 10 mm på 1:50, noe som avviker fra TEK 97. Det registreres fall mot sluk på tilfeldig valgte steder. Ved svakt fall kan man oppleve svak vannavrenning.

Det er påvist "bom" eller hulromslyd under flis under innredningen til vasken. Dette er ansett som avvik i henhold til NS 3600:2018. Bom under fliser indikerer at den mangler heft til underlaget og kan i ytterste konsekvens løsne helt. Dette avviket ligger utenfor naturlig gangbane, og risikoen for at flisen løsner i sin helhet vurderes som marginal. Flisen ligger under mikrosement.

Det ble på befaring påvist noe "krakelering" i overflaten i dusjsonen, samt hakk i gulvet ved badekaret. Oppdatering: Eier bekrefter at det er foretatt utbedringer av mikrosement..

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det er påvist "bom" (hulromslyd) under flis under innredningen til vasken.

- Det er avvik på fall i dusjsonen i forhold til kravene i TEK97.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fliser med hulromslyd under innredningen til vasken bør følges opp ved fremtidig vedlikehold, da manglende heft kan føre til at flisen løsner over tid, selv om risikoen vurderes som marginal.

Avvik på fall i dusjsonen bør vurderes utbedret for å sikre tilfredsstillende vannavrenning og redusere risikoen for vannansamling, som kan føre til glatt gulv og unødig fuktpåkejning mot gulvmateriale.

## LOFT > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres på samme måte som synlige bygningsdeler. Tilstanden til membranen vurderes etter alder og forventet gjenstående levetid.

Selv om det er påført mikrosement på overflater i 2021, er ikke mikrosement i seg selv ansett som tettesjikt. Mikrosement er ikke fullstendig vanntett i seg selv. For å bruke mikrosement på våtrom som bad, kreves en godkjent membran under mikrosementen. Med riktig påføring, bruk av topplakk og korrekt oppbygging med en underliggende membran, kan overflaten bli tett og vannbestandig.

Årstall: 1999

Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

#### Konsekvens/tiltak

Manglende dokumentasjon og høy alder på membran og sluk medfører usikkerhet om tilstand og økt risiko for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.

Videre undersøkelser anbefales for å avklare tilstanden, og det bør vurderes utskifting dersom det avdekkes svakheter.



# Tilstandsrapport



## LOFT > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Innredning med to stk. toppmonterte vasker. Veggmontert to-greps armatur fra Dornbracht. Speil på vegg. Åpen dusjnise. Frittstående badekar. Vegghengt WC.

Årstall: 2021 Kilde: Eier

## LOFT > BAD

### TG 2 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon. Kun vindu fungerer som tilluft til rommet.

#### Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

#### Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Det bør etableres tilfredsstillende ventilasjonsløsning med både tilluft og avtrekk for å sikre god luftkvalitet og redusere risiko for fukt- og muggsoppdannelse.

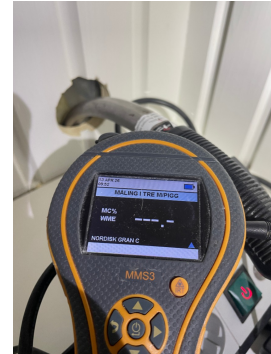
Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig inneklima og skade på bygningskonstruksjoner over tid.

## LOFT > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i kontor mot våtsone. Fuktvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0. (under 6)



## 1. ETASJE > BAD

### Generell

#### Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Årstall: 1999 Kilde: Eier

## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Bad fra 1998/1999. Ny microsement over fliser i 2021. Taket er malt. Overflater med naturlig bruksslitasje

Årstall: 1999 Kilde: Eier

## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Ved bruk av naturstein vil overflatene bli ujevne, og vannavrenningen kan bli noe begrenset. Det er målt en høydeforskjell med laser på 44 mm fra topp flis ved terskel til topp slukrist. Fall mot sluk er målt på tilfeldig valgte steder. 1:50-fallet er målt til ca. 23 mm. Det er noe varierende høyder på grunn av naturlige ujevnheter. Fallet anses som tilfredsstillende.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist mindre riss i fugene mellom flisene. Årsaken til dette er ikke kjent, og slike riss kan oppstå som følge av flere ulike faktorer.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Riss i fugene bør følges opp og eventuelt utbedres for å hindre vanninntrengning og ytterligere skade på konstruksjonen. Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for fuktskader og redusert levetid på gulvkonstruksjonen.

# Tilstandsrapport



## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Membran er ikke konstatert eller dokumentert, og det er derfor usikkerhet knyttet til tilstanden. Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser.

Det er viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Membran er ikke verifisert under klemring i sluket. Sluk er plassert på gulv mot grunn.

Årstall: 1999 Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- 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.



## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Innredning med toppmontert vask. Veggmontert 2-greps armatur fra Dornbracht. Dusjhjørne med svingbare glassdører. Vegghengt WC.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon. Tilluft tilføres via vindu eller spalteventil i vindu.

#### Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

#### Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrommet, for eksempel ved å montere en spalte eller ventil ved døren.

Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig inneklima, økt fuktbelastning og risiko for mugg- og råteskader.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da våtsone grenser mot annet våtrom, samt yttervegg. Fuktmåling på overflater er foretatt, 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.

## 1. ETASJE > VASKEROM

### Generell

#### Beskrivelse

Vaskerom fra 1999.

Årstall: 1999 Kilde: Eier

## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Våtromstapet på vegger. Normal bruksslitasje på overflater.

Årstall: 1999

## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Belegg på gulv er synlig klemt ned i sluket. Det er målt høydeforskjell med laser på 21 mm fra topp gulv ved terskel til topp slukrist. Oppkant ved dørterskel er ca. 50 mm. Det er målt fall mot sluk på tilfeldig valgte steder, og fallet anses som tilfredsstillende. Det er svært begrenset med bruksvann på vaskerommet med dagens bruk.

# Tilstandsrapport

## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Årstill: 1999 Kilde: Eier

#### 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

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- 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.

Membran og sluk bør følges opp jevnlig, og det anbefales å vurdere utskifting for å redusere risikoen for lekkasjer og fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

Konsekvensen av å ikke utbedre eldre membran- og slukløsninger er økt fare for vanninntrengning, som kan føre til omfattende skader og kostnader.



## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Benkinnredning og skap for oppbevaring. Opplegg for vaskemaskin.

## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 2 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er naturlig ventilering.

#### Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

#### Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig inneklima, økt fuktbelastning og risiko for mugg- og råteskader.

## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hullboring er ikke foretatt i tilstøtende vegger. Fuktmåling er foretatt fra undersiden i krypkjeller uten tegn til avvik.

## KJELLER > BAD

### Generell

#### Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Eier har ikke brukt dette badet på mange år.

Årstill: 2008 Kilde: Eier

## KJELLER > BAD

### TG 2 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt. Overflater med naturlig bruksslitasje.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er skruerull i fliser etter tidligere innredning. Det er også riss i fugene. Årsaken til rissene kan variere, for eksempel temperatursvingninger, dårlig eller feil fugemasse, bevegelse i underlaget eller for tidlig belastning.

Flisfuger kan fornyes, men dette bør kun utføres av fagperson, da det kan være underliggende membran under flisene.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Hull i flisene bør forsegles for å forhindre fuktinntrengning og skade på underliggende konstruksjon.

Ubehandlete hull kan føre til redusert levetid for flisene og økt risiko for fuktskader.

Riss i fugene bør utbedres av fagperson for å sikre at det ikke oppstår lekkasjer eller ytterligere skader.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, øker risikoen for fuktinntrengning og påfølgende skader på konstruksjonen.

## KJELLER > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Det er målt høydeforskjell med laser på 23 mm fra topp flis ved terskel til topp slukrist i dusjen. Fall 1:50 er 10 mm.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er mindre avvik på gulvets fall i henhold til TEK 97. Tilfredsstillende fall skal være 1:50, minst 0,8 m ut fra sluket. Ved lavere fall enn anbefalt kan det forekomme svakere avrenning mot sluk.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres tilstrekkelig fall på gulvet for å sikre tilfredsstillende avrenning mot sluk, i henhold til gjeldende krav.  
Konsekvensen av utilstrekkelig fall er økt risiko for vannansamling på gulvet, som kan føre til økt fuktbelastning og redusert brukervennlighet.

### KJELLER > BAD

## TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

### Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres på samme måte som synlige bygningsdeler. Tilstanden til membran vurderes ut fra alder og forventet gjenstående levetid.

### Vurdering av avvik:

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

Inspeksjonsluker til stoppekraner o.l. er plassert i våtsone, noe som medfører perforering av tettesjiktet. Dette kan øke risikoen for fuktskader i konstruksjonen.

### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- 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.

Det bør vurderes å skifte ut membran og sluk, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Inspeksjonsluker i våtsone medfører perforering av tettesjiktet, noe som øker risikoen for lekkasjer og fuktskader i omkringliggende konstruksjoner. Eier har lagt tettelister rundt lukene, men det MÅ etableres en dusjvegg eller lignende før badet tas i bruk.

Konsekvensen av å ikke utbedre dette er økt risiko for vanninntrenging og skader på bygningsdeler/innredning.



### KJELLER > BAD

## TG 2 Sanitærutstyr og innredning

### Beskrivelse

Innredning med toppmontert servant. Veggmontert to-greps armatur. Vegghengt WC. Åpen dusjnisje

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget sistene var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

Det bør etableres en tilfredsstillende løsning for å synliggjøre eventuell lekkasje fra innebygget sistene, for å redusere risikoen for skjulte vannskader og følgeskader på omkringliggende konstruksjoner.

### KJELLER > BAD

## TG 2 Ventilasjon

### Beskrivelse

Det er naturlig ventilering.

### Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

### Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.

### KJELLER > BAD

## TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

### Beskrivelse

\*Hullboring er ikke foretatt av konstruksjonsmessige årsaker. Det er foretatt fuktmåling i stender/svill via inspeksjonsluker mot dusjsjonen.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble avdekket forhøyet fuktverdi i tresvill/stender. Det er ikke påvist svertesopp eller råte i svill.

Badet har ikke vært brukt på svært lang tid, og fuktigheten kan ha sammenheng med kondensering av vannrør eller kondensering på mur grunnet rom under terreng. Det er vanskelig å fastslå årsaksforholdene med sikkerhet.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avklare årsaken til forhøyet fuktverdi i tresvill/stender, da dette kan skyldes kondensering fra vannrør eller på mur mot terreng.

Vedvarende forhøyet fuktighet kan over tid føre til utvikling av sopp, råte og skader på konstruksjonen, og bør derfor følges opp for å unngå videre skadeutvikling.

Badet bør brukes med forsiktighet da innredning grenser mot våtsone. Eier bør montere lister rundt fliser til inspeksjonsluker, og det bør etableres en permanent løsning for å beskytte både innredning og luker mot vannsprut.

# Tilstandsrapport



## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### ! TG 1 Overflater og innredning

##### Beskrivelse

Stort kjøkken med slette, glatte fronter og integrerte håndtak. Benkeplate i akrylmateriale med underlimt vask og nedfelt platetopp. Integreert oppvaskmaskin, to stekeovner, kaffemaskin samt side-by-side kjøleskap med underliggende fryseskuffer. Godt fungerende kjøkken med åpen løsning mot stuen.

Det registreres enkelte avlassinger i overflatebehandlingen på noen fronter, ansett som normal bruksslitasje. Tiltak kan vurderes for å hindre fuktsvellinger o.l.

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### ! TG 1 Avtrekk

##### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## SPECIALROM

### LOFT > TOALETTROM

#### ! TG 2 Overflater og konstruksjon

##### Beskrivelse

Toalettrom med trepanel på vegger og himling. Tregulv. Veggmontert WC med inspeksjonsluke inn til innebygdsisterne. Enkel vask på vegg. På generelt grunnlag er det anbefalt å ettermontere lekkasjevarsler med stoppventil i rom uten sluk.

**Årstall:** 1999      **Kilde:** Eier

##### 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 på toalettrommet for å oppfylle kravene i NS 3600 og sikre tilfredsstillende ventilasjon.

Manglende mekanisk avtrekk kan føre til dårlig luftkvalitet og økt risiko for fuktskader over tid.

### 1. ETASJE > TOALETTROM

#### ! TG 2 Overflater og konstruksjon

##### Beskrivelse

Toalettrom med malte, slette plater. Naturstein/fliser på gulv. Veggmontert WC med innebygd systerne. Enkel vask på vegg. På generelt grunnlag er det anbefalt å ettermontere lekkasjevarsler med stoppventil i rom uten sluk.

**Årstall:** 1999      **Kilde:** Eier

##### 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 luftespalte eller ventil ved dør, for å sikre tilstrekkelig ventilasjon på toalettrommet. Manglende ventilasjon kan føre til dårlig luftkvalitet, luktproblemer og økt risiko for fuktskader over tid.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### ! TG 2 Vannledninger

##### Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og stedvis bruk av kobberør. Det er foretatt besiktigelse i rørskapet på vaskerommet. Stoppekran bak flislagte inspeksjonsluker på bad i kjeller.

Det er utført en enkel visuell kontroll av innvendige vann- og avløpsinstallasjoner.

En utvidet gjennomgang av vann- og avløpsinstallasjoner bør utføres av et autorisert foretak, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Vann- og avløpsrør har en forventet levetid på 50 år, i henhold til Byggeforskserien "Intervaller for vedlikehold og utskiftning av bygningsdeler" 700.320.

**Årstall:** 1999      **Kilde:** Eier

##### Vurdering av avvik:

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

##### Konsekvens/tiltak

Det anbefales å få utført en grundigere kontroll av vannledningene av et autorisert foretak, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Dette bør gjøres for å avdekke eventuelle skjulte skader eller slitasje, og for å redusere risikoen for lekkasjer som kan føre til vannskader på bygningen.

# Tilstandsrapport



## ⓘ TG 2 Avløpsrør

### Beskrivelse

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.

**Årstall:** 1999      **Kilde:** Eier

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Da over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt, kan det plutselig oppstå svekkelser som kan føre til lekkasjer.

## ⓘ TG 1 Ventilasjon

### Beskrivelse

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

## ⓘ TG 2 Varmtvannstank

### Beskrivelse

VV-bereder plassert i bod i kjeller. Oso RS 300, 287 liter.

Det anbefales å direktekoble varmtvannsberedere.

**Årstall:** 1999      **Kilde:** Produksjonsår på produkt

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

### Konsekvens/tiltak

Det er ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak da berederen fungerer i dag, men på grunn av alder kan skader plutselig oppstå. Konsekvensen ved eldre varmtvannsberedere er økt risiko for lekkasje og påfølgende vannskader.



## 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 plassert i kjeller.

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.  
**1999 Det er foretatt oppgraderinger etter 1999. Eier opplyser om at det er Borgen Elektriske som har utført arbeider på elektrisk anlegg.**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Nei**  
**Det er fremlagt enkelte samsvarserklæringer.**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Ja Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i 2011**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**

# Tilstandsrapport

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

Nei

## Generelt om anlegget

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

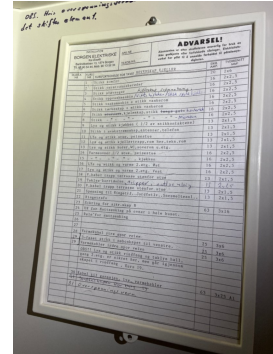
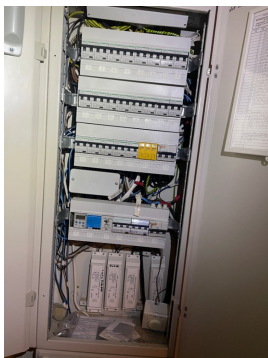
Ja

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?

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. Manglende samsvarserklæring for elektrisk anlegg gjør at det anbefales en utvidet kontroll, eventuelt bør utførende for anlegget kontaktes for og innhentet erklæring dersom den eksisterer.



## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

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'*

#### Beskrivelse

Dreneringen ble skiftet i 1999 ifølge eier. Det er ikke mulig å påvise grunnmursplast på store deler av grunnmuren på grunn av boligens oppbygging. Grunnmuren er kun visuelt inspisert på de områdene som er synlige på utsiden og innsiden av boligen. Tilbygget er oppført med støpt såle mot grunn.

Det må bemerkes at drenering er en bygningsdel som har naturlig aldersmessig slitasje, med en forventet levetid på ca. 30 år. Det er en begrensning at selve dreneringen/fuktsikringen ligger under bakkenivå og derfor ikke er tilgjengelig for inspeksjon. Det er ikke mulig å vurdere dreneringen/fuktsikringen med sikkerhet når det gjelder funksjonalitet, basert på visuell besiktigelse.

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

#### Vurdering av avvik:

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

OPPDATERING: Råteskadet kledning i disponibelt rom i kjeller er fjernet. Eier har utført en lokal utbedring av problemområdet ved å lede takvann bort fra konstruksjonen, samt lagt en remse med grunnmursplast eller lignende for å begrense fuktpåkjenning mot muren. Disse tiltakene kan ikke sammenlignes med en fullstendig utskiftning av drenering eller fuktsikring, men utgjør kun en lokal utbedring på et begrenset problemområde.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

# Tilstandsrapport

- 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. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.
- Tiltak:

Det bør vurderes ytterligere undersøkelser og eventuelt full utskifting eller forbedring av drenering og fuktsikring for å sikre at hele konstruksjonen er tilstrekkelig beskyttet mot fukt.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, er det økt risiko for videre fuktskader og råte i konstruksjonen, noe som kan medføre kostbare utbedringer på sikt.



## TG 2 Grunnmur og fundamenter

### Beskrivelse

Grunnmur og fundamenter er utført i teglstein, naturstein, Leca og betong. Fundamenteringen er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå og ikke er tilgjengelig for inspeksjon. Det bemerkes at eldre byggeskikker når det gjelder fundamentering og armering m.m. kan avvike betydelig fra dagens krav. Tilbygget har støpt såle mot grunn.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist stedvis små riss i grunnmurspussen og ved inngangen til krypkjeller. Dette anses ikke som en konstruksjonsmessig svekkelse, men rissene bør tettes eller overmales for å hindre frostsprengning og lignende skader.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Riss i grunnmurspuss bør tettes for å hindre fuktinntrengning og redusere risikoen for frostsprengning og videre skadeutvikling.

Det anbefales å overvåke rissene over tid for å oppdage eventuelle endringer som kan indikere økte bevegelser i konstruksjonen.



## TG 2 Terrenghorhold

### Beskrivelse

Fall mot grunnmur skaper unødig fuktbelastning mot grunnmur og fuktsikring. Terrenget rundt byggverket må planeres med fall utover. Fallet må være minimum 1:50 i en avstand på minimum 3 meter fra vegglivet, dersom dette fysisk lar seg løse (TEK 17).

Datidens krav på oppføringstidspunktet er avvikende sammenlignet med dagens krav, men det er viktig at fukt/vann føres vekk fra konstruksjonen.

(NS 3600:2018, flatt terreng tilsier TG 2, fall mot mur gir TG 3)

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Boligen ligger i delvis skrånende terreng. Terrenget mot øst heller stedvis mot boligens krypkjeller, mens øvrig terreng rundt boligen er tilnærmet flatt.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Terrenget bør planeres slik at det etableres tilstrekkelig fall bort fra grunnmuren, minimum 1:50 i en avstand på minst 3 meter fra vegglivet, dersom dette lar seg gjøre.

Manglende tiltak kan føre til økt risiko for fuktinntrengning og påfølgende skader på 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 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 befaringstidspunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.*



## Helse, miljø og sikkerhet

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

# Tilstandsrapport

1. Rekkverkshøyden på verandaen ut fra loftetasjen er ikke i henhold til dagens krav om minimum 100 cm.
2. Rekkverkshøyden på trappesatsen varierer fra 32 cm til 75 cm og oppfyller ikke dagens krav. Det bør bemerkes at barn kan klatre på den plassbygde benken/putekassen, noe som medfører økt fare for fall og personskaade.
3. Det er ingen snøfangere montert på bygget.
4. Det mangler sikring på støttemuren.
5. Trapp fra kontor mangler håndløper på én side.

## Konsekvens/tiltak

1. Rekkverkene bør bygges om eller forhøyes slik at de tilfredsstillter dagens krav til høyde, for å redusere risikoen for fallulykker og personskaade, spesielt for barn.
2. Det anbefales å montere snøfangere på taket for å hindre at snø og is raser ned og utgjør fare for personer og eiendom under. (Eier opplyser om at det aldri har forekommet snøras fra taket. )
3. Støttemuren bør sikres med rekkverk eller annen egnet sikring for å forhindre fall og redusere risikoen for personskaade.
4. Håndløper bør monteres på begge sider av trappen fra kontor for å redusere risikoen for fall og øke sikkerheten ved bruk av trappen.

# 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

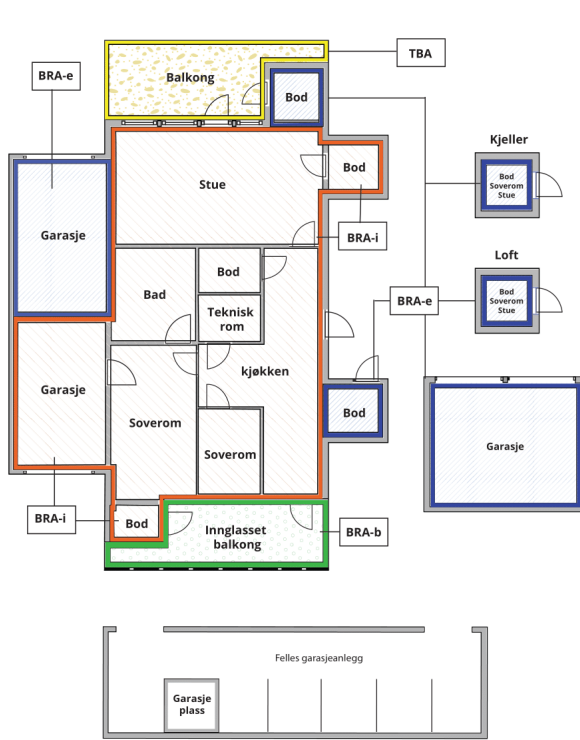
## Hva er måleverdig areal?

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 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Loft	80			80	6
1. Etasje	161			161	50
Kjeller	43			43	
<b>SUM</b>	<b>284</b>				<b>56</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>284</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	3 soverom, toalettrom, bad, kontor		
1. Etasje	Entré/hall, tv-stue, soverom, bad, toalettrom, vaskerom, kjøkken, peisstue, stue		
Kjeller	Bad, lagerrrom, disp.rom, 2 stk boder		

### Kommentar

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

NB! Ved taksering og omsetning av boliger oppgis arealet uten desimaler. Det benyttes matematiske avrundingsregler.

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

I mangel av en veiledning til NS3940 kan det forekomme avvik med areal på bakgrunn av ulike tolkninger av standarden. Oppmålte areaer er ikke kontrollert opp mot godkjente byggemelding/tegninger.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Eiendomsinformasjon er innhentet fra PropCloud.no. Tegninger av boligen ble fremlagt av eier på befaringsdagen. Opplysninger gitt av hjemmelshaver på befaringsdagen. (Takstmann står ikke ansvarlig for om opplysninger gitt av eier er korrekte.) Ved å sammenligne 2 D plantegninger som ble laget etter befaringsdag og originale tegninger vil man kunne se avvikene. Bad i kjeller er innlemmet i areal som er tiltenkt bod i kjeller. Omdisponeringen er søknadspiktig endring som ikke er omsøkt. Ved bruksendring fra tilleggsdel (bod) til hoveddel krever dette søknad til kommunen. Konferer evt. med megler vedrørende dette. Rombeskrivelse er utført i forhold til dagens bruk av rommene. Dagens bruk av rom samsvarer ikke med godkjente byggetegninger. Det vil si at dagens planløsning ikke er godkjent i kommunen, og det anbefales derfor å bygge om kjelleren slik planløsningen er i dag.

Eier opplyser følgende: Bad kjeller: Bakgrunnen for at dette ikke fremgår av de byggetegningene som er hos kommunen er at dette badet ikke var en del av «ombyggingen» i 1998. Det var kun en trapp som ble flyttet, samt flislegging av gulv som ble utført. Mest sannsynlig vil dette baderommet fremkomme på de tidligere tegninger kommunen hadde av eiendommen før ombyggingen ble godkjent. I den delen av stuen som ligger over badet i kjelleren, var det før 1998 også baderom – hvilket samsvarer med de nåværende rørføringer for vann og avløp i kjelleren.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Se tilbygg/modernisering.

## Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		59		59	
<b>SUM</b>		<b>59</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>59</b>				

### Romfordeling

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

### Kommentar

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

Dobbel garasje med 2 stk boder: Garasjeplass ca. 44 m<sup>2</sup> + 1 stk bod på 10 m<sup>2</sup> + 1 stk bod på 5 m<sup>2</sup> = 59 m<sup>2</sup>. Garasjen har stor skrå takhøyde med lagringsplass.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.10.2025	Geir Randen	Takstingeniør
	Per Baumann	Kunde
	Lars Petter Heinegaard	Takstingeniør
13.4.2026	Geir Randen	Takstingeniør
	Per Baumann	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3203 ASKER	38	74		0	2519 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Nordengkollen 12

### Hjemmelshaver

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Stor enebolig beliggende på Nordengkollen på Billingstad.

### Adkomstvei

Se megleropplysning

### Tilknytning vann

Se megleropplysning

### Tilknytning avløp

Se megleropplysning

### Regulering

Se megleropplysning

### Om tomten

Stor opparbeidet tomt. Tomten er pent opparbeidet med brosteinsbelagt kjørebane fra garasje opp til huset, varmekabler under brostein. Gressplen, prydbusker, blomsterbed og støttemurer i granitt. Gode solforhold.

### Tinglyste/andre forhold

Det er ikke opplyst om eller gjort tilkjennne spesielle forhold tilknyttet eiendommen, megler vil normalt fremskaffe grunnbok og annen informasjon av relevans. Eier opplyser om at det har forekommet mus på kjøkken og kaldtloft ved et par anledninger. Sist i 2012. Svømmebasseng/bod godkjent av Asker kommune med ferdigattest 2011.

## Bygninger på eiendommen

### Garasje



#### Anvendelse

#### Byggeår

1999

#### Kommentar

Byggeår er basert på opplysninger fra søknad om tillattelse.

#### Standard

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

#### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

#### Beskrivelse

Garasje med bod/lager, delvis underjordisk utført i plaststøpt betongkonstruksjon. Vippeport med elektrisk portåpner. Ikke tilstandsvurdert.

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

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.05.2026	

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.