

Tilstandsrapport

 Rekkehus

 Vassbunnveien 10, 1388 BORGEN

 ASKER kommune

 gnr. 6, bnr. 504

Sum areal alle bygg: BRA: 144 m² BRA-i: 135 m²



Befaringsdato: 16.03.2026

Rapportdato: 23.03.2026

Oppdragsnr.: 22644-1040

PropCloud ref nr: DE5203

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

Rekkehus oppført etter datidens byggeskikk. (Tunhus byggesystem) Enkelte bygningsdeler er modernisert gjennom årenes løp. (Eier har fremlagt informasjon om byggemåte/konstruksjon av Tunhus byggesystemet)

Eldre boliger har naturligvis store avvik sett opp mot dagens krav. Det gis tilstandsgrader ihht standarden som denne rapporten bygger på med noen skjønsmessige 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. 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. 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.

NB! Utvendig bod brukes i dag som tørkerom. Det ble påvist høy luftfuktighet med fare for ytterligere skader. Man bør etablere avfukter/vifte dersom bruken skal vedvare.

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter da dette krever fagkompetanse og spesialutstyr. Det er ingen ildsted montert pdd.

OPPVARMING:
Elektriske panelovner
Varmekabel på bad i u.etg.

Rekkehus - Byggeår: 1975

UTVENDIG [Gå til side](#)
Rekkehus oppført på grunnmur av betong. Utvendig fasade med stående trekledning. Saltak tekket med stålpanner.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)
Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe. (synlig på toalettrom)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikttet i rørskap (innebygget i kjøkkenskap)
Det er avløpsrør av plast. skjult i konstruksjon.
Boligen har naturlig ventilasjon. via ventiler i yttervegger. Boligen virket greit ventilert på befaringsdagen og er bygget etter datidens krav ved oppføringstidspunktet.
Det kan likevel ikke sammenlignes med dagens strenge krav til inneklimate og ventilasjon. Det er viktig at friskluftsentil holder åpne for å sikre god luftsirkulasjon i boligen.
Varmtvannstanken har et volum på ca. 200 liter og er utstyrt med integrert ekspansjonskar. Lekkasjesikring og rør fra sikkerhetsventil er påvist.

Ekspansjonskaret bør kontrolleres årlig med hensyn til ladetrykk. Sikringsskap med automatsikringer plassert i utvendig bod.

Arealer [Gå til side](#)

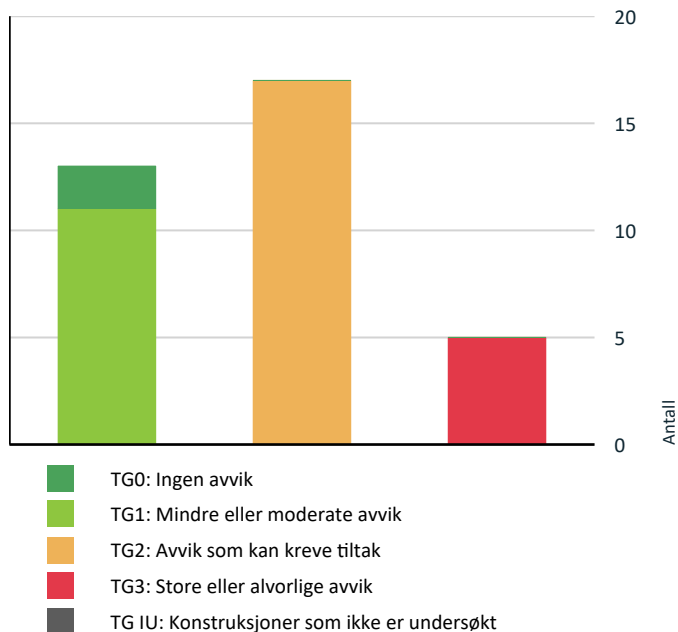
Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

Lovlighet [Gå til side](#)

Rekkehus
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Det foreligger flere sett med tegninger. Boligen er tilbygget/endret i flere omganger. Bod i 1. etg er fjernet og således innlemmet i bruksarealet. Dette er en bruksendring som krever søknad til kommunen. (Tilleggsdel til hoveddel)
Nåværende eier har satt opp vegg inn mot TV-stue og fjernet vegger mot tidligere lukket kjøkken.

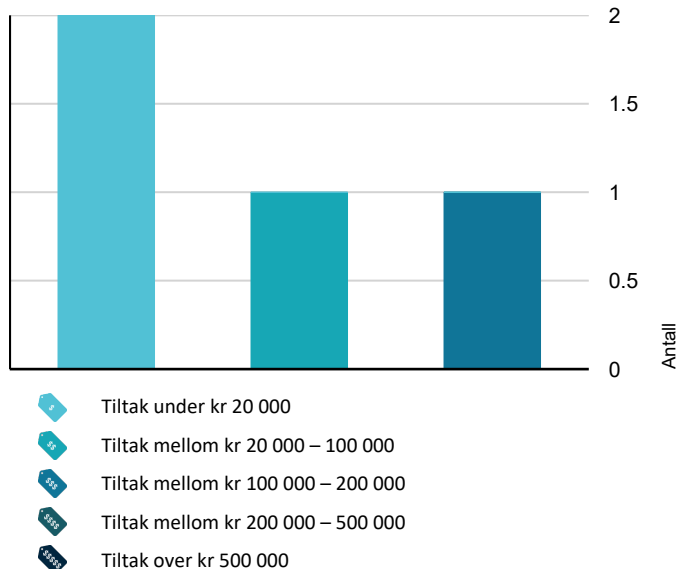
Sammendrag av boligens tilstand

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 observasjon, 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. Det er vesentlig å lese hele rapporten for å få et korrekt inntrykk av det som er kommentert, enkelte avvik og tilstandsgrader er kun ført for å gjøre en oppmerksom på at forventet brukstid er passert eller passeres i nær eller noe nær fremtid, produktets levetid i forhold til forventet brukstid varierer ofte en del og påvirkes av konstruksjon, utførelse, vedlikehold, bruk og klimatiske forhold. Kontroll av korrekt utførelse av branscelleinnstilling er svært begrenset som følge av skjulte konstruksjoner, det anbefales på generelt grunnlag og kontrollere mot sameie at branntekniske krav for bygget er tilfredsstillende ihht forskrift. Ssom følge av alder kan ikke kjøper forvente at slik utførelse anses tilfredsstillende ihht dagens krav. Enkelte boder og kaldtloft var fylt opp med personlige eiendeler. Inspeksjon er begrenset på bakgrunn av dette. Boligen er møblert/bebodd. Tunge møbler og inventar er ikke flyttet på ved inspeksjon.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

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

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

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

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

! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

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

! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

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

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

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

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn [Gå til side](#) dagens forskriftskrav.
- ! Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- ! Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur som krever dette utifra dagens krav.
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår

1975

Kommentar

Byggeår er basert på opplysninger i midlertidig brukstillatelse.

Anvendelse

Bolig

Standard

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

Vedlikehold

Boenheten fremstår med normal bruksslitasje, tilstand fremstår som forventet i forhold til alder. Vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/ møblement etc har vært plassert. På gulv vil det som regel være diverse slitasje, og noe misfarge/ riper og lignende hvor møblement har vært plassert, merker etter husdyr, barn etc. Slike mindre "avvik" er å anse som normalt i en brukt bolig. Forøvrig refereres til punkter i rapporten. (* Slitasje iht alder er en subjektiv mening, man bør selv vurdere og kontrollere når man er på visning)

Tilbygg / modernisering

2011	Byttet hele ytterveggen i stua, med nye vinduer og terrassedør	Eier opplyst i egenerklæringen
2022	Drenering/fuktsik ring	Eier opplyst i egenerklæringen
2025	Nye toalett på bad og wc	Eier opplyst i egenerklæringen

UTVENDIG

! TG 3 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra takfot i stige samt fra innside kaldtloft. Takplater i stål ble lagt utenpå originale eternittplater tidlig på 90-tallet.

* Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. 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 på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Årstall: 1990

Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

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

- Det er påvist fuktgjennomtrengning i sutaksplaten, med tegn til soppdannelse.

- Undertaket består av eternittplater, og det er observert hull i den underliggende armerte plastfolien.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres utbedring av fuktgjennomtrengning i sutaksplaten og tiltak mot soppdannelse for å hindre videre skade på konstruksjonen og redusere risiko for helseskadelige forhold. Arbeid med fjerning av asbest er underlagt strenge krav til håndtering av avfall. Man bør rådføre seg med faginstans.

Hull i den underliggende armerte plastfolien bør tettes, og tilstanden til undertaket bør vurderes nærmere av fagperson, da skader på undertaket kan føre til lekkasjer og ytterligere fuktskader i bygget. Kostnad er kun satt for lokalt utbedring. man bør vurdere en total omlegging av taket da forventet levetid er passert på undertak samt tegn til skader/lekkasjer. Dette vil få en helt annen kostnad.

Kostnadsestimat: Under 20 000



! TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Nedløp og renner er utført i plastbelagt stål. Nedløp er ført ned i rør i bakken. Stigetrinn til feier. Ingen snøfangere.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble på befaringen observert ansamling av vann i takrennen på vestsiden. Dette tyder på at det er mangelfullt fall på takrennen.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Tiltak:

Det bør etableres tilstrekkelig fall på takrennen for å sikre god avrenning av vann.

Mangelfullt fall kan føre til opphopning av vann, som igjen kan gi økt risiko for lekkasjer, frostsprengning og skader på takrenne og fasade.



TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Vegger i trekonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning. Eier opplyser i egenerklæringen at hele ytterveggen i stua, med nye vinduer og terrassedør, ble byttet i 2011.

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

Vurdering av avvik:

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

Kledningsbordene er ført helt ned til beslaget, noe som begrenser luftingen i nedre kant av kledningen mot grunnmur.

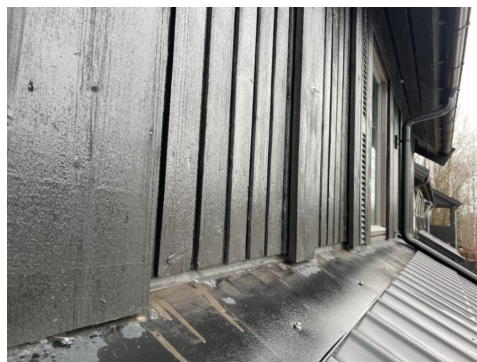
Det er stedvis påvist avflassing på beslag.

Konsekvens/tiltak

Det bør etableres tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen mot grunnmur/beslag for å sikre god uttørking og redusere risiko for fuktskader og råte i kledning og underliggende konstruksjon.

Manglende lufting kan over tid føre til redusert levetid på kledningen og økt behov for vedlikehold.

For øvrig er det normal slitasjegrad i henhold til alder på kledningen.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Det er søyletakstoler i tre med tverrgående åser. Ved visuell kontroll fremstår konstruksjonen som stabil på befaringsdagen, og det ble ikke avdekket vesentlige nedbøyninger eller synlige svekkelser ved konstruksjonen.

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. Man skal være oppmerksom på at eventuell dampspærre, 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. Det er lagret mange personlige eiendeler på loftet, noe som forhindrer en fullstendig inspeksjon av bygningsdelen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det er stedvis tegn til eldre fuktskjolder i åsene.

Undertaket er nærmere beskrevet under taktekingen.

Konsekvens/tiltak

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser og eventuelle utbedringer av områder med fuktskjolder for å avklare årsak og omfang, samt forhindre videre fuktskader og redusert bæreevne i takkonstruksjonen.

Avvik rundt gjennomføringer bør utbedres for å hindre fremtidig fuktinntrengning og skader på konstruksjonen.

Tilstandsrapport



TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer. Eier opplyser om følgende i egenerklæringen. "Kun 1 fastkarms vindu i fasaden mot veien som ikke er skiftet siden byggeåret, alle andre vinduer er skiftet ut av tidligere eier i tidsrommet 2002 til 2009."

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsingsdetaljer.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Omrammingen går helt ned til vannbrettet. Enkelte vinduer er utført uten vannbrett og beslag fra byggeåret.

Innsettsingsdetaljer lot seg ikke undersøke uten demontering av listverk, noe som ikke utføres ved en tilstandsbefaring.

Vinduer i boden er sterkt preget av kondens som følge av at rommet benyttes som tørkerom.

Konsekvens/tiltak

Det bør etableres riktige innsettsingsdetaljer, inkludert vannbrett og beslag, for å hindre fuktskader og forlenge vinduenes levetid.

Mangelfulle innsettsingsdetaljer og tegn på kondensering kan føre til råte, redusert isolasjonsevne og behov for utskifting av vinduer.

Det anbefales også å vurdere bedre ventilasjon i rom hvor det oppstår kondens, spesielt der vinduer benyttes i tørkerom, for å redusere risikoen for fuktskader.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har teak hovedytterdør og malte balkongdør i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Tettelisten er stedvis ødelagt på inngangsdøren, noe som kan medføre redusert tetthet og kald trekk.

Konsekvens/tiltak

Tettelisten på inngangsdøren bør skiftes ut eller repareres for å sikre god tetthet og forhindre kald trekk.

Dersom tiltak ikke utføres, kan det føre til varmetap, økte oppvarmingskostnader og redusert bocomfort.



TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Tilstandsrapport

1. Terrasse i trekonstruksjon på bakkeplan mot vest.
2. Terrasse i trekonstruksjon på bakkeplan mot øst
3. Terrasse på bakkeplan med belegningsstein mot øst.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist stedvise råteskader i terrassebord på vestsiden.

Deler av terrassene er tildekket med snø, noe som har begrenset befaringsmulighetene på disse områdene.

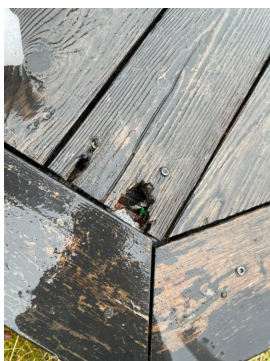
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør foretas utskifting av råteskadede terrassebord for å hindre videre forringelse og redusere risikoen for personskader eller ytterligere skader på konstruksjonen.

På grunn av snødekke anbefales det ny kontroll av terrassene når forholdene tillater det, for å avdekke eventuelle skjulte skader. Manglende oversikt kan medføre at ytterligere skader ikke blir oppdaget og utbedret i tide.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Råte vest side.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innendig er det gulv av laminat og parkett. Veggene har tapet og trepanel. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater. Overflatene er malt eller pusset opp gjennom årenes løp. Overflatene fremstår med normal slitasjegrad.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag. måling gang 25 mm totalavvik dør inn til soverom. 30 mm soverom mot vann/nabo. 25 mm over 2 meter. stue/kjøkken 10 mm ; tvstue 23 mm totalavvik.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er avvik:

Stedvis knirk i gulvet.

Målinger 1. etasje:

- Gang: 25 mm totalavvik. TG 2
- Soverom mot sørøst: 30 mm totalavvik, samt 25 mm avvik over 2 meter.

Underetasje:

- Stue/kjøkken: 10 mm totalavvik. TG 2
- TV-stue: 23 mm totalavvik. TG 2

Konsekvens/tiltak

- Andre 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.

Ny eier bør er opplyst om forholdet om må selv foreta en vurdering om oppretting av gulv er ønskelig/nødvendig.

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet har parkett. Veggene har panel. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i bod under trapp. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 12.

*Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk. Hvis fuktinnholdet ligger over 20 vektprosent over tid, er det stor sjanse for at muggsoppen allerede er dannet.



TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp. Trinn fra u.etg opp til repos har åpne trinn. (Se punkt om HMS) Trappen fremstår med normal slitasjegrad.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innendig har boligen furufyllingsdører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Døren inn til soverom ved vaskerom, samt døren til vaskerommet, subber i terskelen.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Dørene bør justeres eller tilpasses slik at de ikke subber i terskelen, for å unngå unødvendig slitasje og sikre god funksjon over tid. Dersom tiltak ikke utføres, kan det føre til økt slitasje på dør og terskel, samt redusert brukervennlighet.

VÅTROM

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Eldre vaskerom. Pusset opp av tidligere eier i 2001.

Årstall: 2001 Kilde: Eier

1. ETASJE > VASKEROM

! TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har våtromstapet/belegg. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Overflatene har synlig alder og slitasje. Forventet levetid for materialene er passert, noe som medfører økt risiko for vedlikehold eller utskifting.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Overflatene bør vurderes for vedlikehold eller utskifting, da synlig alder og slitasje samt passert forventet levetid medfører økt risiko for skader og behov for hyppigere vedlikehold. Dette kan føre til redusert funksjon og økt fare for fuktinntrengning i konstruksjonen.

Rommet fungerer per i dag med dagens bruk.



1. ETASJE > VASKEROM

! TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg.
Rommet har ingen varmekilde.
Det er oppkant ved dør på 25 mm.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Gulvet har synlig alder og slitasje, og forventet levetid for vinylbelegget er passert.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Vinylbelegget bør vurderes skiftet ut for å sikre tilstrekkelig fuktsikring og funksjon, da videre bruk kan medføre økt risiko for fuktskader og redusert brukervennlighet.

1. ETASJE > VASKEROM

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er vinylbelegg på gulv og våtromstapet på vegger. Rommet er originalt bygget uten sluk i gulv.

Vurdering av avvik:

• Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

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

1. ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har opplegg for vaskemaskin. Benkeplate med nedfelt utslagsvask. Eldre lekkasjevarsler på vegg som er tilkoblet stengeventil på hovedvannet.

1. ETASJE > VASKEROM

Tilstandsrapport

! TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er installert en elektrisk styrt vifte, samt et ventilasjonsrør som henger ned fra taket.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Det er ingen spalte i døren for tilluft til rommet. . Det er imidlertid et ventilasjonsrør ned fra himlingen. Ved test av vifte ble det ikke registrert tegn til at dette ga tilluft.

Konsekvens/tiltak

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrommet, for eksempel ved å lage en spalte under døren eller montere ventil i dør. Manglende tilluft kan føre til dårlig ventilasjon, økt fuktbelastning og risiko for sopp- og muggdannelse.



1. ETASJE > VASKEROM

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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



UNDERETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997–2010. Det foreligger ikke dokumentasjon tilknyttet rommets utførelse og produkter. Forrige eier har opplyst om at oppussing av badet er utført av fagperson.

Et våtrom har en forventet levetid på ca. 20–30 år. Våtrom er ikke et rom der man bør utsette eller forskyve renovering/utbedring unødige. De mest vesentlige konstruksjonsdeler for et våtrom er ofte skjulte/gjenbygde og kan ikke tilfredsstillende kontrolleres.

Kjøper må være innforstått med at eldre våtrom har en ekstra risiko for avvik og et potensielt stort skadepotensial.

Årstall: 2001

Kilde: Egenerklæring

UNDERETASJE > BAD

! TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater. Overflater fremstår med normalt elde og slitasjegrader.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Det er utvaskede fuger i våtsonen, noe som kan medføre redusert beskyttelse mot fuktinntrengning og økt risiko for skader på underliggende konstruksjoner.

Det er også mindre riss i fugemassen.

Det er skruer hull i fliser etter eldre innredning/inventar. Disse er tettet med fugemasse og utgjør derfor et kosmetisk avvik.

Konsekvens/tiltak

Fuger med riss og utvasking bør utbedres eller skiftes for å hindre fuktinntrengning og redusere risikoen for skader på underliggende konstruksjoner.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det oppstå fuktskader som kan føre til kostbare reparasjoner og redusert levetid for konstruksjonen.

Skruer hull som er tettet med fugemasse utgjør et kosmetisk avvik, men bør overvåkes for å sikre at tettingen forblir intakt og ikke gir mulighet for fuktinntrengning.

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD

! TG 3 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av flis ved dørterskelen er 0 mm. Det er motfall fra WC mot dør. Oppkant ved terskel er 45 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Gulvet er tilnærmet flatt, med stedvis motfall ved dør og ved WC. Det er en oppkant på 45 mm ved dørterskelen. Bruksvann ved dusjing ledes direkte i sluk via badekar. Avvik i fall på gulvet kan medføre at eventuelt lekkasjevann eller vann fra annen bruk ikke ledes til sluk, noe som øker risikoen for fuktskader.

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
- Selv om bom eller hull lyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.
- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.

Fallforholdene på gulvet bør utbedres slik at vann ledes mot sluk, for å redusere risikoen for vannansamling og fuktskader i konstruksjonen.

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

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



UNDERETASJE > BAD

! TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Det var ikke mulig å påvise membran i sluket. Membran er ikke konstatert eller dokumentert og tettesjikt kan ha skjulte feil/skader og nærmer seg/passert sin forventet levetid ihht Byggforskserien Intervaller for vedlikehold og utskiftning av bygningsdeler 700.320

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

- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.
- 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.
- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.

Manglende dokumentasjon og usikkerhet rundt membranens tilstand eller tilstedeværelse medfører økt risiko for fuktnntrengning og skader på underliggende konstruksjoner. TG 3 er satt da det er uvisst om det er benyttet membran på gulv.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



UNDERETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggskap, toalett og badekar.

Årstall: 2001 Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist svelling i fronter og skapstamme.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør iverksettes tiltak for å fuktbeskytte eller eventuelt skifte ut fronter og skapstamme med svelling, for å forhindre videre skade og redusere risiko for mugg- og råteskader.



UNDERETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte. Spalte under dør er 18 mm.

UNDERETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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. Fuktmåling i tresvill bak vask er utført uten tegn til fukt i konstruksjonen.

*Det er i hovedsak veggene/ gulvet i våtsonen som er mest utsatt for fuktighet. Spesielt utsatt er dusjnisjer og dusjing i badekar hvor vegger og gulv blir utsatt for påkjenninger av fuktighet jevnlig. Det vil da være veggene/ gulvet i dusjnisjen som er mest aktuelt å foreta hulltaking i (spesielt vegg med dusjarmatur). Boring av et 73 mm hull gir likevel en begrenset adkomst til konstruksjonen med begrensede kontrollmuligheter.



KJØKKEN

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter i to forskjellige utseender/strukturer. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Ingen lekkasjestopper eller komfyrvakt er montert, dette kan anbefales. Fremstår med normal slitasjegrad.

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Testet og fungerer tilfredsstillende. (Arktest)

Tilstandsrapport

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med MDF-panel på vegger og trepanel i himling. Laminat på gulv. Enkel innredning med vask og gulvmontert WC.

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 oppfylle kravene i NS 3600.

Manglende ventilasjon kan føre til dårlig luftkvalitet, luktproblemer og økt risiko for fuktskader.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe (synlig på toalettrom).

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 Byggeforskeren "Intervaller for vedlikehold og utskiftning av bygningsdeler" 700.320.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

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

Dersom tiltak ikke gjennomføres, øker risikoen for lekkasjer og påfølgende skader på bygningens konstruksjoner.

TG 1 Vannledninger - Rør i rør bad/kjøkken

Beskrivelse

Innvendige vannledninger til kjøkken og bad er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap (innebygget i kjøkkenskap)



TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast. skjult i konstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Stakeluke er ikke påvist på avløpsanlegget.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør etableres stakeluke på avløpsanlegget for å sikre mulighet for rensing og vedlikehold.

Konsekvensen av manglende stakeluke er økt risiko for tilstopping og vanskeliggjort vedlikehold, noe som kan føre til skader på avløpssystemet og omkringliggende konstruksjoner.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

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

Det kan likevel ikke sammenlignes med dagens strenge krav til inneklimate og ventilasjon. Det er viktig at friskluftsventiler holdes åpne for å sikre god luft sirkulasjon i boligen.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Varmtvannstanken har et volum på ca. 200 liter og er utstyrt med integrert ekspansjonskar. Lekkasjesikring og rør fra sikkerhetsventil er påvist.

Ekspansjonskaret bør kontrolleres årlig med hensyn til ladetrykk.

Årstall: 2011 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

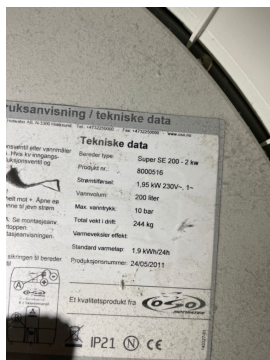
Det er påvist noe avrenning fra sikkerhetsventil/rør. Dette indikerer at ekspansjonskaret bør kontrolleres og følges opp.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ekspansjonskaret bør kontrolleres og eventuelt etterfylles med luft for å sikre korrekt funksjon.

Vedvarende avrenning fra sikkerhetsventil kan føre til unødvendig vannforbruk og i verste fall skade på varmtvannstank eller omkringliggende konstruksjoner.



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.

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer plassert i utvendig bod.

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.
1975
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Eier har fremlagt samsvarserklæring på det som de har fått utført i deres eie.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, brannpill eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Tilstandsrapport

Generell kommentar

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

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

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen/fuktsikringen er fra 2022. 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 ikke er tilgjengelig for inspeksjon. Det er derfor ikke mulig å vurdere dreneringens/fuktsikringens funksjonalitet med sikkerhet basert på visuell besiktigelse.

Årstall: 2022

Kilde: Egenerklæring



TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur. Grunnmuren er kun visuelt inspisert på det som er synlig på utsiden av boligen. Innsiden er påforet. Fundamenteringen er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå og ikke er tilgjengelig for inspeksjon.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Det er bygget terrasse inntil boligen, noe som vanskeliggjør kontroll av fall mot grunnmur. For øvrig ligger boligen i skrånende terreng med naturlig avrenning.

Konsekvens/tiltak

Det bør utføres terrengjusteringer slik at overflatevann ledes bort fra grunnmuren, for å redusere risikoen for fuktskader i bygningsmassen og unngå potensielle problemer med innemiljøet.

Manglende tiltak kan føre til økt fuktbelastning mot grunnmur, som igjen kan gi skader på konstruksjonen og dårligere inneklima.

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 byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Det er observert eternittplater under takplatene fra innsiden av kaldloftet, med synlige brudd og skader på platene.

Konsekvens/tiltak

Det anbefales å innhente en fagkyndig vurdering og eventuelt fjerne asbestholdige materialer, da skadet eternitt kan medføre helse- og miljørisiko ved spredning av asbestfibre i inneluften.

Tilstandsrapport



Åpning mellom trinn over 10 cm



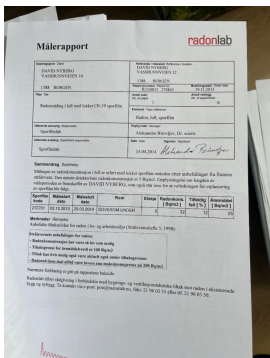
Trapp uten håndløper



Støttemur i hage uten sikring



Høyde rekkverk trapp under 90 cm



Radonmåling

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

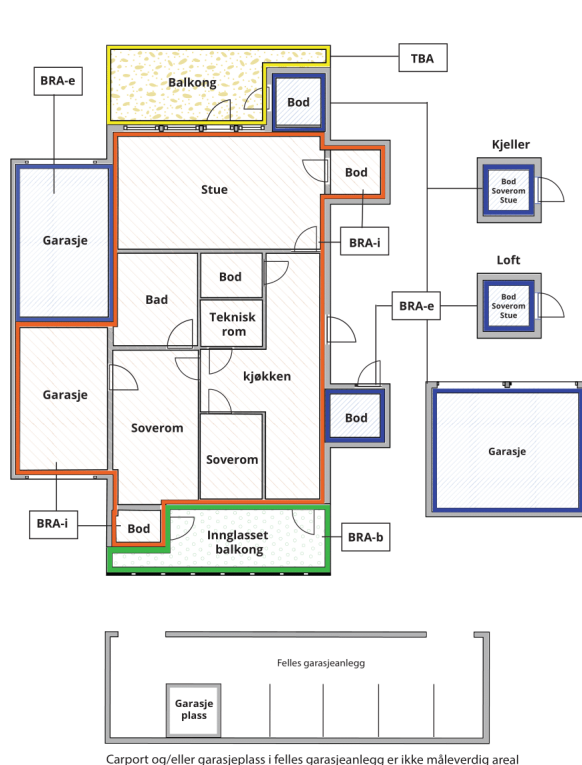
Hva er måleverdig areal?

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

Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	63	9		72	19
Underetasje	72			72	49
SUM	135	9			68
SUM BRA	144				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Vaskerom, entré, toalettrom, 4 soverom	Bod	
Underetasje	Bad, stue/kjøkken, tv-stue, kontor		

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

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.

Eier opplyser om 1 biloppstillingsplass i felles grasjerekke.

Redskapsbod i hage er ikke målbar ihht gjeldene målregler. ca. 4 m2 gulvareal.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger flere sett med tegninger. Boligen er tilbygget/endret i flere omganger. Bod i 1. etg er fjernet og således innlemmet i bruksarealet. Dette er en bruksendring som krever søknad til kommunen. (Tilleggsdel til hoveddel) Nåværende eier har satt opp vegg inn mot TV-stue og fjernet vegger mot tidligere lukket kjøkken.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Drenering rundt huset utført i 2022.

Bod

Romfordeling

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.3.2026	Geir Randen	Takstingeniør
	Lars Petter Heinegaard	Takstingeniør
	David Nyberg	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3203 ASKER	6	504		0	221.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Vassbunnveien 10

Hjemmelshaver

Nyberg David, Nyberg Stina Karin

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Rekkehus beliggende i Vassbunnveien på Borgen.

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

Tomten er opparbeidet med beplantning og plen med terrasser på bakkeplan. Eiendommen ligger i skrånende terreng. Asfalterte interne gangeveier mellom husrekkene.

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. Rapporten vurderer ikke inn eller utvendige bygningsdeler som inngår i sameiets/borettslagets ansvarsområde, enkelte merknader kan forekomme dersom det anses som vesentlig informasjon tilknyttet rapporten. Rapporten vurderer kun bygningsdeler som inngår i eiers ansvarsområde, bygningsdeler som tolkes til å ha delt ansvar mellom eier og sameie kan være beskrevet i rapporten.

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Standard

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

Vedlikehold

Beskrivelse

Frittstående redskapsbod i hagen. Det er enkle trekonstruksjoner. (Stableplank) Det oppleves noe svikt i gulvet. Ikke videre tilstands vurdert.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	19.02.2026		Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	15.03.2026		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	15.03.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.03.2026	

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.