

Tilstandsrapport



Enebolig



Garasje



Søndre Bølstad vei 7A og B , 3430 SPIKKESTAD



ASKER kommune



gnr. 285, bnr. 504

Sum areal alle bygg: BRA: 279 m² BRA-i: 241 m²



Befaringsdato: 16.01.2026

Rapportdato: 23.01.2026

Oppdragsnr.: 22644-1018

Referansenummer: IL5417

Autorisert foretak: ASKER BYGG OG EIENDOM AS



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



Rapportansvarlig

Geir Randen

askerbyggeiendom@gmail.com

917 42 811



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig med sekunderleilighet. Oppført på grunnmur av sprøytebetong. Vegg og takkonstruksjoner i tre. Det er utvendig stående kledning. Saltak tekket med takstein. Boligen fremstår med normal bruksslitasje, tilstand fremstår som forventet i forhold til alder. Overordnet fremstår boligen i god tilstand. Forøvrig refereres til punkter i rapporten.

Vær oppmerksom på at dette er en "eldre" bolig som ikke har samme standard som dagens boliger. "Eldre" boliger har naturligvis 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. På generelt grunnlag gjøres det oppmerksom på at innkledning av mur og betongkonstruksjoner under bakkenivå må betraktes som en risikokonstruksjon. Med risikokonstruksjon menes at det kan være økt sjanse for fuktskader i bygningsdeler som ligger under bakkeniva, hvor fukt/vann kan bli stående og ikke har mulighet for å bli luftet ut. Det kan være flere forhold under bakkenivå (vannårer i fjell/terreng, tilsig av fukt etc.) som kan ha negativ betydning.

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

*Større avvik kan forekomme ved åpning av konstruksjoner

OPPVARMING:

Vannbåren varme og elektriske varmekabler.

Eier opplyser om varmekabler i følgende rom:

Varmekabel på begge bad i underetasjen.

Enebolig - Byggeår: 2008

VÅTROM

[Gå til side](#)

4 stk flislagte bad fra byggeår, samt vaskerom med tekniske installasjoner.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Det er avvik på tilsendte tegninger mottatt i "meglerpakken". Tegning av underetasjen er speilvendt, og det er ingen sportsbod i hovedenheten. Eier har fremlagt tegninger i sin boligperm som stemmer med dagens plan. Konferer evt. megler om disse avvikene. Ferdigattest på boligen datert 19.09.2009, kilde PropCloud.no.

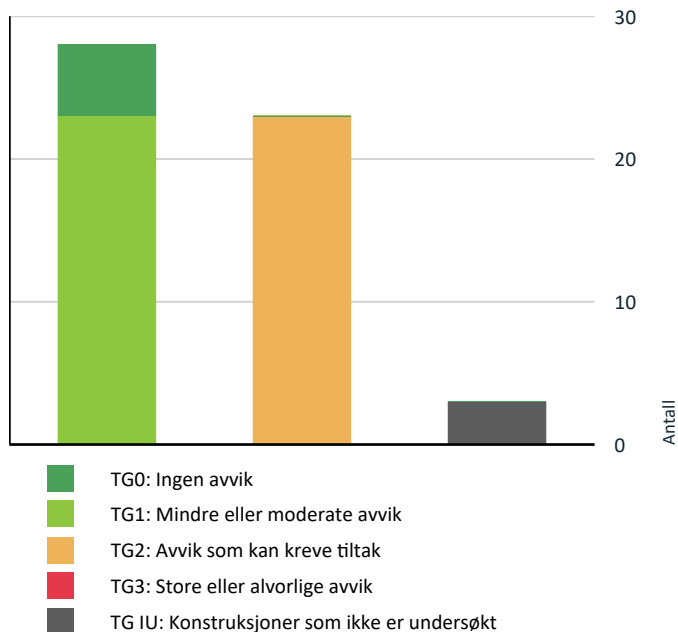
Garasje

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

Tegninger av garasje stemmer ikke med dagens plan da garasjen er bygget delvis under bakkenivå. Tegninger viser en garasje som er bygget over bakkeplan. Ferdigattest på garasjen ble utstedt 31.10.2025.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er vesentlig å lese hele rapporten for å få et korrekt inntrykk av det som er kommentert, enkelte avvik og tilstandsgrader er kun ført for å gjøre en oppmerksom på at forventet brukstid er passert eller passerer i nær eller noe nær fremtid, produkters levetid i forhold til forventet brukstid varierer ofte en del og påvirkes av konstruksjon, utførelse, bruk, vedlikehold og klimatiske forhold. Det kan forekomme avvik ved åpning av konstruksjoner som ikke er mulig å avdekke ved en tilstandsbefaring. Det var snø på tak og bakkeplan som vanskeliggjør inspeksjon av enkelte bygningsdeler. Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling. 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 eventuelle 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. Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjevheter på gulv. Det elektriske anlegget er vurdert ut fra en ikkeautorisert el-fagmann sitt skjønn. Feil og skader som er skjulte/ikke synlige, eller som av andre årsaker er for krevende å oppdage på denne rapportens undersøkelsesnivå, kan derfor likevel kunne forekomme.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannbåren varme [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

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

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

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

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

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

! Våtrom > Loft > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Loft > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [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 > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

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

! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Bad underetasje > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

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

! Våtrom > Underetasje > Bad leilighet > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Bad leilighet > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Bad leilighet > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Kjøkken > Underetasje > Stue/kjøkken leilighet > Avtrekk [Gå til side](#)



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.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

2008

Kommentar

Byggeår er basert på opplysninger i midlertidig brukstillatelse.

Anvendelse

Standard

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

Vedlikehold

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

UTVENDIG

! TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra takfot med stige, er vurderingen begrenset av dette. Det ble tatt et bilde av undertaket med inspeksjonskamera fra stige. fra Det var ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket på grunn av manglende sikring og snøforhold. Selv om det ikke ble avdekket skader under befaringen, kan det likevel foreligge skader som kun kan avdekkes ved en nærmere inspeksjon på taket. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Undertak er av typen Huntonitt Undertak som er et diffusjonsåpent undertak hvor lufting skjer under takstein. Det er nærmere beskrivelser av dette i boligperme som ble fremlagt på befaringdagen. I følge datablad/internett har Hunton undertak en teknisk levetid på 60 år.

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra takfot med stige. Man bør med jevne mellomrom utføre inspeksjon av tak, (under tilstrekkelige sikkerhetsforhold) for å kontrollere tetthet/skader og unngå unødige fuktpåkjenninger med den risikoen dette medfører.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Det bør gjennomføres en nærmere inspeksjon av taktekkingen når taket er snøfritt, for å avdekke eventuelle skader eller mangler som ikke kunne vurderes ved befaring fra takfot.

Konsekvensen av manglende inspeksjon er at skjulte skader kan forbli uoppdaget, noe som kan føre til lekkasjer og påfølgende skader på underliggende konstruksjoner.



! TG 2 Nedløp og beslag

Nedløp og renner er utført i plastbelagt stål.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eier opplyser at det mangler snøfanger på en mindre del av taket over verandaen mot sørvest.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør monteres snøfanger på den aktuelle delen av taket for å redusere risikoen for snø- og isras, som kan medføre skade på personer eller eiendom.

! TG 1 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret. Fasaden har stående bordkledning. Det ble ikke påvist spesielle problemer eller vesentlige skjevheter på den synlige delen av konstruksjonen. Selve veggkonstruksjonen ble ikke inspisert, da dette er en lukket konstruksjon. For nærmere inspeksjon kreves destruktive inngrep, noe som ikke ble utført på befaringdagen. Musebånd er påvist, og det er foretatt stikkprøver ved kjente risikoområder. Kledningen fremstår hovedsakelig godt vedlikeholdt, med noe avflassing på enkelte bord på østsiden. Man bør utbedre dette for å sikre kledningen mot fuktskader.

Tilstandsrapport



TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre og er helisolert opp til asfaltplate/møne. Takkonstruksjonen er utført uten tradisjonell luftespalte, noe som er beskrevet i eierens boligperm fra husleverandør IEC. Rommet over hanebjelken er ikke gangbart. Inspeksjon er utført via loftstige.

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass, en blanding av topp- og sidehengslede vinduer. Det er også et takvindu over hallen som ikke er tilgjengelig for inspeksjon grunnet snøforhold på taket og/eller stor takhøyde i hallen. Ifølge eier er det byttet ett vindu på soverom mot øst i loftsetasjen.

Tilfeldig valgte vinduer er funksjonstestet og funnet i orden.

Det bemerkes at vinduer er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid, der eldre vinduer slipper ut mer varme enn nye vinduer. Det gjøres oppmerksom på at gummipakninger rundt glasset på eldre vinduer stivner over tid, noe som kan medføre en svekkelse av isolasjonsevnen til vinduene. Takvinduer bør ha utvidet kontroll/sjekk da disse er mer utsatt for lekkasjer enn ordinære vinduer.

Utskifting/vedlikehold:

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Enkelte karmene har avflassing i overflaten.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør utføres vedlikehold og overflatebehandling av karmene for å hindre videre forringelse og redusere risikoen for råte og fuktskader. Manglende utbedring kan føre til økt vedlikeholdsbehov og forkortet levetid på vinduene.



TG 2 Dører

Bygningen har en malt hovedytterdør med glassdetalj og elektronisk dørlås/håndtak, samt en malt 2 fløyet balkongdør i tre med glass.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dørene bør justeres for å sikre tetthet mellom dørblad og karm, slik at kaldtrekk unngås.

Dersom dette ikke utbedres, kan det føre til varmetap, økte oppvarmingskostnader og redusert bocomfort.



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda i trekonstruksjon mot sør, med toppdekke av malte terrassebord. Rekkverk i tre. Undertak av TIL-Tak mellom sperrene (ikke ansett som et vanntett sjikt). Inspeksjonen er noe begrenset da det ligger litt snøslaps på terrassedekket.

Tilstandsrapport



INNENDIG

TG 1 Overflater

Innendig er det gulv av parkett og fliser i entre/hall. Malt parkett i 1. etasje. Veggene har malte plater og MDF-plater. Innvendige tak har malte plater og profilert listverk.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det ble påvist noe avvik i planhet i fliser i hall på hovedplanet.

Følgende målinger gjennom hele rommet ble registrert:

- Loftstue: 15 mm avvik
- Stort soverom: 13 mm
- Stue 1. etg: 9 mm
- Hall: 5-13 mm planhetsavvik i hall ved bruk av 2 m rettholt
- Soverom u. etg: 7 mm
- Trapperom: 10 mm

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er avvik:

Det er en glippe mellom list og gulv ved pipen. Det er også registrert en lokal nedsenkning over 2 meter på 9 mm.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Tiltak:

Det bør vurderes utbedring av glippen mellom list og gulv ved pipe, samt jevning av lokal nedsenkning over 2 meter på 9 mm, for å unngå videre setninger, økt slitasje og eventuelle skader på gulvkonstruksjonen.

Planhetsavvik kan påvirke både estetikk og brukervennlighet, og over tid føre til ytterligere deformasjoner eller problemer med gulvbelegg.



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet har parkett. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Under trappen. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 10. Leilighet har flislagt gulv i bod og entrè. Laminat i øvrige rom. Malte plater himling.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Laminatgulvet har mindre svellinger i skjøtene.

Det er mørke merker i parkettgulvet på soverom i underetasjen. Årsaken til dette har ikke latt seg fastslå ved befarings.

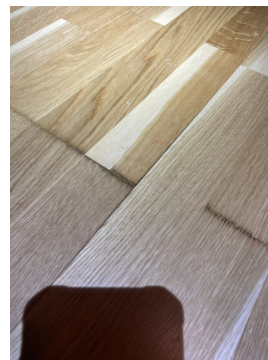
Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør vurderes å utbedre laminatgulvet for å hindre ytterligere svelling og forringelse av materialet.

Dersom tiltak ikke iverksettes, kan skadene forverres og føre til behov for mer omfattende reparasjoner.

Man bør være varsom ved bruk av vann på gulv av tre og laminat.



TG 1 Innvendige trapper

Boligen har en malt tretrapp med tette trinn.

VÅTROM

LOFT > BAD

Generell

Tilstandsrapport

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997–2010.

Dokumentasjon: Det foreligger ingen 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 eller utbedring unødige. De mest vesentlige konstruksjonsdelene for et våtrom er ofte skjulte eller gjenbygde, og kan derfor ikke tilfredsstillende kontrolleres. Kjøper må være innforstått med at eldre våtrom har en økt risiko for avvik og et potensielt stort skadepotensial.

LOFT > BAD

! TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert riss i overflaten på flisene.

Vinduet i våtsonen ved dusjen er beskyttet mot direkte fuktpåkjenning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Riss i flisene bør følges opp og utbedres ved behov for å hindre at vann trenger inn bak flisene, noe som kan føre til fuktskader i underliggende konstruksjon.

Vinduet i våtsonen bør kontrolleres jevnlig for å sikre at beskyttelsen mot fukt er tilstrekkelig, for å unngå risiko for fuktskader rundt vinduet. Det anbefales å fortsette bruken av glassvegg mot vinduet.



LOFT > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Høydeforskjellen mellom topp flis ved terskel og sluk under dusjgulvet er 16 mm. Det er oppkant ved terskel, men det er ikke mulig å påvise eventuell membranoppkant uten å demontere flisene. Bruksvann ledes direkte i sluk via fastmontert opphøyet gulv i dusjsonen. Det anbefales fortsatt å benytte en slik anordning, da det registreres svakt fall på gulvet. Ved dusjing rett på gulv vil det bli vannansamling.

Følgende målinger er notert:

- Topp flis ved terskel: 12 mm
- Sluk: 26 mm
- Sluk under kabinett: 28 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

TEK 97/07 krever minimum 16 mm lokalt fall 80 cm ut fra sluket.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør vurderes tiltak for å forbedre fallforholdene til sluk, spesielt dersom det planlegges endret bruk av dusjsonen uten opphøyd gulv.

Dersom avviket ikke utbedres, er det økt risiko for vannansamling og fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.

LOFT > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og banemembran med ukjent utførelse.

Forventet levetid på membran er 20 år.

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.

Sluket under det opphøyet gulvet er vanskelig tilgjengelig for vedlikehold og besiktigelse.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør fremskaffes dokumentasjon på utførelsen av membran og sluk.

Tilgang til sluk for inspeksjon og rengjøring bør forbedres.

Konsekvensen av manglende dokumentasjon og begrenset tilgang er økt risiko for skjulte lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen, samt redusert levetid på våtrommet.

Tilstandsrapport



LOFT > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, speilskap med lyslist, veggmontert toalett og dusjvegger i glass. Det var tidligere et massasjekar som ble fjernet i 2025.

LOFT > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk med reguleringsbryter plassert bak døren. Det er en luftspalte på 20 mm under dørrbladet.

LOFT > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i soverom mot våtsone i dusjen.



1.ETASJE > VASKEROM

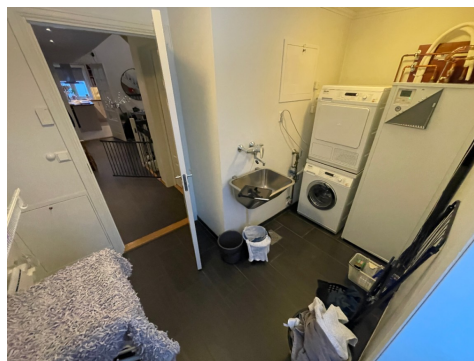
Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

1.ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har malte plater. Taket er malt. Det anbefales sprutbeskyttelse bak vask.



1.ETASJE > VASKEROM

! TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt med sokkelflis. Rommet har vannbåren gulvvarme. Det er målt fall på gulvet med laser på tilfeldig valgte steder. Vann-/funksjonstest er ikke utført. Høydeforskjell mellom topp flis ved terskel og topp sluk er 3-5 mm.

Følgende målinger er registrert:

- Fall: 1:50 rundt sluk tilsvarer 10 mm Avvik ihht forskrift TEK 97/07.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

TEK 97/07 krever minimum 16 mm lokalt fall rundt sluk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Det bør etableres tilstrekkelig fall mot sluk i henhold til gjeldende forskriftskrav for å sikre god avrenning og redusere risikoen for vannskader i konstruksjonen.

Manglende tilstrekkelig fall kan føre til at vann ikke ledes effektivt til sluk, noe som øker faren for fuktskader og lekkasjer i omkringliggende bygningsdeler. Ved normal bruk av vaskerommet er det begrenset mengde vann på gulv og vegger, men risikoen for skade ved lekkasje eller uhell er fortsatt til stede.



1.ETASJE > VASKEROM

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres på samme måte som synlige bygningsdeler. Tilstanden til membranen vurderes ut fra alder og forventet gjenstående levetid. Forventet levetid for membran er 20 år.

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.

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen av membranløsningen, da det ikke var dokumentasjonskrav før TEK10. Dette medfører usikkerhet om utførelsen og tilstanden til membranen.

Konsekvens/tiltak

- Andre 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.

Konsekvensen av manglende dokumentasjon og ukjent utførelse er økt risiko for at membran og sluk ikke fungerer som forutsatt, noe som kan føre til lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.



1.ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har vegghengt utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.

1.ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk. Det er en spalte for tilluft under døren på ca. 10 mm.

1.ETASJE > VASKEROM

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner/vannrør fra vannbåren varme og bad i naborommet. Avgrenset av yttervegger. 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 > BAD

Generell

Tilstandsrapport

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997–2010.

Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon foreligger. Det er ikke tilgjengelig dokumentasjon knyttet til rommets utførelse og produkter.

Et våtrom har en forventet levetid på ca. 20–30 år. Våtrom er ikke et rom hvor det bør utsettes eller forskyves renovering eller utbedring unødige. De mest vesentlige konstruksjonsdelene for et våtrom er ofte skjulte eller gjenbygde, og kan derfor ikke tilfredsstillende kontrolleres.

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

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Høydeforskjellen mellom topp flis ved terskel og topp sluk er 7 mm. Det er ikke mulig å påvise eventuell membranoppkant uten å demontere lister. Det er en fast metallprofil på gulvet i dusjsone som hindrer vannflyt utover gulvet ved bruk. Det er målt fall på gulvet med laser på tilfeldig valgte steder. Vann-/funksjonstest er ikke utført.

Følgende målinger er notert:

Topp flis ved terskel: 13,5 cm

Topp sluk: 14,2 cm.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

En fast metallprofil i dusjsone hindrer vann i å nå sluket ved eventuell lekkasje fra vask eller WC. Dette kan medføre økt risiko for vannskader dersom lekkasje oppstår utenfor dusjsone.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres avrenning til sluk for hele våtrommet, slik at eventuelt lekkasjevann fra vask eller WC kan ledes til sluk.

Konsekvensen av dagens løsning er økt risiko for vannskader i konstruksjonen ved lekkasje utenfor dusjsone.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Badene er utført av ansvarlig foretak ved oppføring av boligene i 2008. 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:

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

Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen av membranløsningen, da det ikke var krav om dette i henhold til TEK10. Dette medfører økt usikkerhet rundt utførelsen og tilstanden til membranen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør innhentes dokumentasjon på utførelsen av membranløsningen dersom dette er mulig.

Manglende dokumentasjon og ukjent utførelse medfører økt risiko for at membran og sluk ikke fungerer som forutsatt, noe som kan føre til lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.

Regelmessig tilstandskontroll anbefales for å oppdage eventuelle skader tidlig.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

Rommet har innredning med nedfelt servant, speilskap, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne. Eier opplyser at dusjvegger, innredning og blandebeholder er montert ved egeninnsats.

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke etablert synlig lekkasjespalte for innebygget sistene, noe som medfører økt risiko for at eventuelle lekkasjer ikke oppdages tidlig. Dette var ikke et krav før TEK10, men manglende lekkasjesikring gir økt usikkerhet knyttet til tidlig varsling ved lekkasje.

Blandebeholderiet er montert av ufaglært personell, noe som kan medføre økt risiko for feilmontering og følgeskader.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres en løsning som synliggjør eventuell lekkasje fra den innebygde sisternen, for å redusere risikoen for skjulte vannskader og følgeskader på omkringliggende konstruksjoner.

Videre bør det vurderes å få kontrollert blandebeholderiet av kvalifisert fagperson, da montering utført av ufaglært personell kan medføre økt risiko for feilmontering og påfølgende skader.

1.ETASJE > BAD

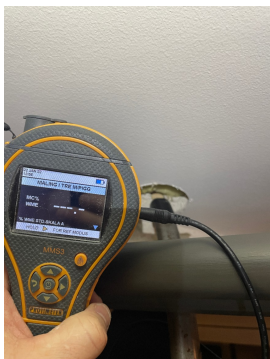
TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk og en 10 mm luftespalte.

1.ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



UNDERETASJE > BAD UNDERETASJE

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997–2010.

Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon foreligger. Det er ikke tilgjengelig dokumentasjon knyttet til rommets utførelse og produkter.

Et våtrom har en forventet levetid på ca. 20–30 år. Våtrom er ikke et rom hvor det bør utsettes eller forskyves renovering eller utbedring unødige. De mest vesentlige konstruksjonsdelene for et våtrom er ofte skjulte eller gjenbygde, og kan derfor ikke tilfredsstillende kontrolleres.

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

UNDERETASJE > BAD UNDERETASJE

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

UNDERETASJE > BAD UNDERETASJE

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er målt fall på gulvet med laser på tilfeldig valgte steder. Vann-/funksjonstest er ikke utført. Høydeforskjell mellom topp flis ved terskel og topp sluk er 21 mm. Oppkant membran kan ikke konstateres.

Følgende målinger er notert:

- Topp flis ved terskel: 14 cm
- Sluk: 16,1 cm
- Høydeforskjell = 21 mm.
- Fall: 1:50 (18 mm)

UNDERETASJE > BAD UNDERETASJE

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

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.

Fordelerskap er plassert i våtsone. Det er ingen synlige tegn til tetting rundt fordelerskapet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende tetting rundt fordelerskapet for å hindre vanninntrengning i konstruksjonen.

Manglende tetting medfører økt risiko for fuktskader og følgeskader på omkringliggende bygningsdeler.

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD UNDERETASJE

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegg i glassbyggerstein og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

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

Krav til lekkasjespalte ble først innført med TEK10.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å etablere en løsning som synliggjør eventuelle lekkasjer fra den innebygde sisternen, for eksempel ved å montere en lekkasjespalte eller lekkasjestopper.

Konsekvensen av manglende tiltak er at lekkasjevann kan forbli skjult, noe som kan føre til fuktskader og kostbare reparasjoner over tid.

UNDERETASJE > BAD UNDERETASJE

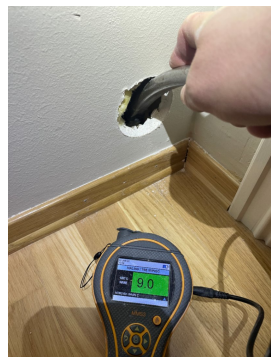
TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte i himling.

UNDERETASJE > BAD UNDERETASJE

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverom bak dør. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 9.



UNDERETASJE > BAD LEILIGHET

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997–2010.

Dokumentasjon: Det foreligger ingen 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 eller utbedring unødig. De mest vesentlige konstruksjonsdelene for et våtrom er ofte skjulte eller gjenbygde, og kan derfor ikke tilfredsstillende kontrolleres. Kjøper må være innforstått med at eldre våtrom har en økt risiko for avvik og et potensielt stort skadepotensial.

UNDERETASJE > BAD LEILIGHET

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malte plater.

UNDERETASJE > BAD LEILIGHET

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Følgende målinger er notert:

- Topp flis ved terskel: 13,7 cm
- Sluk: 14,5 cm
- Fall: 1:50 (8 mm) Avvik ihht forskrift.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

TEK 97/07 krever minimum 16 mm lokalt fall 1:50 rundt sluket.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres tilstrekkelig fall mot sluk i henhold til gjeldende forskriftskrav for å sikre tilfredsstillende avrenning.

Manglende fall kan føre til at vann ikke ledes effektivt til sluket, noe som øker risikoen for vannskader, fuktskader i gulv og tilstøtende konstruksjoner, samt skade på dørterskel og omkringliggende områder.

UNDERETASJE > BAD LEILIGHET

Tilstandsrapport

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør fremskaffes dokumentasjon på utførelsen av membran og sluk.

Konsekvensen av manglende dokumentasjon og at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, er økt risiko for at membranløsningen kan være mangelfull eller ha redusert funksjon, noe som kan føre til lekkasjer og fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.



UNDERETASJE > BAD LEILIGHET

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, speilskap, toalett, fast dusjvegg i glass og opplegg for vaskemaskin.

UNDERETASJE > BAD LEILIGHET

TG 2 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres noe støy fra viften. Viften er av eldre dato.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Viften bør vurderes av fagperson for eventuell utbedring eller utskifting, da støy og alder kan indikere slitasje eller redusert funksjon. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det medføre redusert ventilasjonseffekt og økt risiko for støyplager.

UNDERETASJE > BAD LEILIGHET

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Bod. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 10.



KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av heltre med nedfelt vask av stål. . Det er oppvaskmaskin, platetopp, vinskap, micro og stekeovn. kjølehjørne. fronter byttet 2019/2022. man bør vurdere sprutbeskyttelse bak vask.

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Regulering av viftehastighet er til tider vanskelig. bør ettersees/byttes for riktig funksjon.

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN LEILIGHET

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat med nedfelt vask i stål. Det er kjøleskap og komfyr.

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN LEILIGHET

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert dårlig effekt på avtrekket ved test med et ark.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Avtrekksanlegget bør utbedres for å sikre tilstrekkelig ventilasjonseffekt. Dårlig avtrekk kan føre til dårlig luftkvalitet, økt fuktbelastning og risiko for luktproblemer i boligen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Tilstandsrapport

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør). Det er foretatt en visuell kontroll i rørskapet.

Det er utført en enkel visuell sjekk 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.

TG 2 Avløpsrør

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

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

Videre bør det vurderes nærmere undersøkelser og eventuell utskifting av avløpsrør, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Konsekvensen av manglende tiltak kan være økt risiko for lekkasjer, tette rør og kostbare reparasjoner.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler i vegger og åpningsbare vinduer.

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

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

TG IU Varmesentral

Det er installert varmepumpe. Det er installert varmepumpe luft-til-vann. Anlegget bør inspiseres og ha jevnlig kontroll utført av fagperson med spesialkompetanse på området.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken i leiligheten har et volum på ca. 120 liter og er av typen OSO Hotwater. Fra 2009. Hovedhuset får varmtvann fra varmepumpen.

En varmtvannsbereder har typisk en forventet levetid på 10–20 år, hvor rustfrie beredere ofte varer lengre. Utskifting anbefales gjerne etter ca. 20 år for å redusere risikoen for kostbare vannskader og høyt strømforbruk. Leverandører kan også anbefale utskifting av enkelte komponenter etter 10–15 år.

TG IU Vannbåren varme

Vannbåren varme i gulv. Fordelerskap på loft og hovedplan. Anlegget bør inspiseres av fagperson med kompetanse på området.



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.

Tilstandsrapport

Sikringsskap med automatsikringer plassert på vaskerom i hovedenhet og i entré i leilighet. Det er påvist spoter av halogen. Disse er utdatert og man må forvente en kostnad for bytte av disse på sikt.

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.

2008

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

Samsvarserklæringer fremvist i boligmappa.no og papirform i kundens boligperm.

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

Ukjent El-tilsyn 2011.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

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. Det er anbefalt en utvidet kontroll dersom det er mer enn 5 år siden forrige tilsyn.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

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

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering/fuktsikring er fra 2007. En skal være oppmerksom på at drenering er en bygningsdel som har naturlig aldersmessig slitasje med en forventet levetid på 30 år. Videre den begrensning at selve dreneringen/fuktsikring ligger under bakkenivå og ikke er tilgjengelig for inspeksjon. Det er ikke mulig å vurdere dreneringen/fuktsikring med sikkerhet i forhold til funksjonalitet ut fra visuell besiktigelse.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Isdannelse under varmepumpen medfører økt fuktpåkjenning mot muren.

Konsekvens/tiltak

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

Isdannelsen under varmepumpen bør utbedres for å redusere fuktpåkjenningen mot muren.

Dersom tiltak ikke iverksettes, kan dette føre til økt risiko for fuktskader og forringelse av konstruksjonen.



Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av sprøytebetong. Grunnmur er kun visuelt inspisert på det som er synlig på utsiden. Vegger er platekledd på innsiden.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist et lite riss i muren over vinduet i underetasjen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Risset bør tettes for å hindre vann- og fuktinntrenging i konstruksjonen, da dette kan føre til videre utvikling av skader eller nye avvik.



Terrengforhold

Ikke mulig å vurdere terrengforholdene grunnet snø. Eier opplyser at det er utført tiltak med nedgraving av drenerør i hagen på grunn av tilkomst av vann. Det er observert vannansamling på plenen.

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør foretas nærmere undersøkelser av terrengforholdene når snøen er borte, for å vurdere eventuelle behov for ytterligere tiltak mot vannansamling. Manglende vurdering av terrenget kan medføre økt risiko for fukt- og vannskader på eiendommen.

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 befarings tidspunktet.

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.

Konsekvens/tiltak

Rekkverket bør forhøyes for å oppfylle dagens krav til sikkerhet, for å redusere risikoen for fallulykker.

Det bør gjennomføres radonmålinger, og eventuelt etableres radonsperre dersom forhøyede verdier påvises. Manglende radonsikring kan medføre helserisiko for brukere av bygget.

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



Helse, miljø og sikkerhet

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

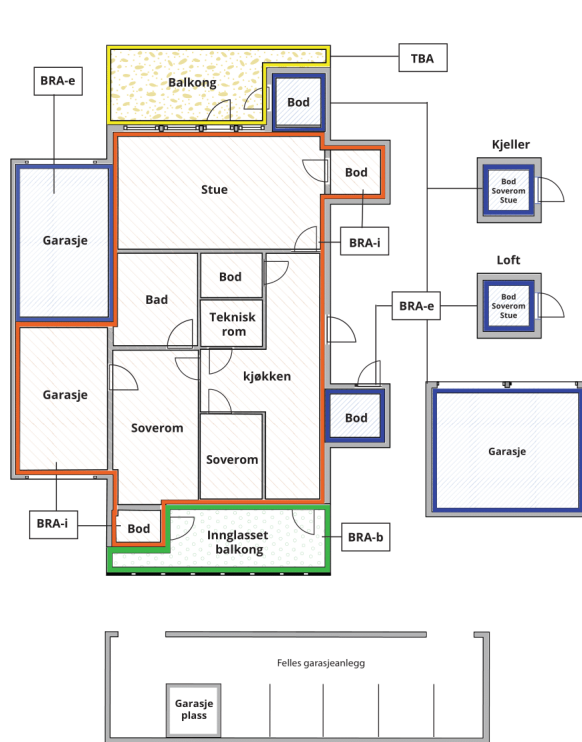
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
Loft	64			64	
1.Etasje	89			89	26
Underetasje	88			88	22
SUM	241				48
SUM BRA	241				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
Loft	Loftstue, bad, soverom, soverom 2, soverom 3		
1.Etasje	Kjøkken, stue, entré, hall m/trapp, vaskerom, bad, spisestue		
Underetasje	Bad underetasje, bad leilighet, entré leilighet, soverom leilighet, stue/kjøkken leilighet, bod leilighet, soverom		

Kommentar

Arealmålingen er utført av Lars Petter Heinegaard. Det er benyttet håndholdt laseravstandsmåler fra Bosch. 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.

Leilighet 42 m2

TBA underetg. er kun medtatt under overbygget veranda.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønsmessig.

Det kan forekomme mindre arealavvik, da det ikke er mulig å avdekke tykkelse på lukkede vegger. og kryssmålinger gjennom rommene er ikke mulig å gjennomføre.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er avvik på tilsendte tegninger mottatt i "meglerpakken". Tegning av underetasjen er speilvendt, og det er ingen sportsbod i hovedenheten. Eier har fremlagt tegninger i sin boligperm som stemmer med dagens plan. Konferer evt. megler om disse avvikene. Ferdigattest på boligen datert 19.09.2009, kilde PropCloud.no.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Se egenerklæringskjema fra eier.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
Etasje		38		38	
SUM		38			
SUM BRA	38				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Tegninger av garasje stemmer ikke med dagens plan da garasjen er bygget delvis under bakkenivå. Tegninger viser en garasje som er bygget over bakkeplan. Ferdigattest på garasjen ble utstedt 31.10.2025.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.1.2026	Geir Randen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3203 ASKER	285	504		0	895.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Søndre Bølstad vei 7A

Hjemmelshaver

Simonsen Linn Braathen, Simonsen Ronny

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Enebolig med sokkelleilighet beliggende på Spikkestad med kort vei til skoler, butikker og togstasjon.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst fra offentlig vei via privat stikkvei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Eiendommen ligger i skrånende terreng med flate oppholdsarealer. Snødekte uteområder på befaringsdagen

Tinglyste/andre forhold

Det er ikke opplyst om eller gjort tilkjenne spesielle forhold tilknyttet eiendommen, megler vil normalt fremskaffe grunnbok og annen informasjon av relevans.

Bygninger på eiendommen

Garasje

**Anvendelse**

Biloppstilling/lagring

Byggeår

2009

Kommentar

Byggeår er basert på opplysninger fra gitt IG.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Garasje oppført med vegger av sprøytebetong. Saltak tekket med takstein. Leddport med elektrisk portåpner. Ikke tilstandsvurdert.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	12.01.2026		Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	13.01.2026		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	16.01.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.01.2026	
2	23.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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