

Tilstandsrapport



Enebolig



Råengveien 3B , 1390 VOLLEN



ASKER kommune



gnr. 71, bnr. 58

Sum areal alle bygg: BRA: 222 m² BRA-i: 219 m²



Befaringsdato: 06.03.2026

Rapportdato: 13.03.2026

Oppdragsnr.: 22644-1044

PropCloud ref nr: CI8395

Autorisert foretak: ASKER BYGG OG EIENDOM AS



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



Rapportansvarlig



Geir Randen

askerbyggeiendom@gmail.com

917 42 811

Medlem av



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Eldre enebolig fra Moelven. (Elementer) Boligen fremstår med normal bruksslitasje og overflater er pusset opp gjennom årenes løp.

Eldre boliger har naturligvis store avvik sett opp mot dagens krav. Det gis tilstandsgrader ihht standarden som denne rapporten bygger på med noen skjønnsmessige vurderinger. Bruken av boliger i dag, sammenlignet med tidligere bruk, er drastisk endret med tanke på innvendig fuktproduksjon (økt bruk av våtrom osv.) noe som stiller strengere krav til god ventilerings/utlufting for å hindre skader som følge av dette. Det er noe skjevheter i bygget grunnet setning fra byggeåret.

*Man skal være klar over at evt. dampspærre, 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

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 bakkenivå, 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.

OPPVARMING:

Elektriske panelovner.

Eier opplyser om varmekabler/folie i følgende rom:

1.etg: Varmekabler på bad (fra 2015), varmemefolie i det store rommet oppe dvs stuen der tv, sofa og stort matbord står (installert 2024) og varmemefolie på kjøkkenet (installert 2024) - egen krets

U.etg: Varmekabler på bad (fra byggeår), varmemefolie i hele gangen (installert 2024), varmemefolie i oppholdsrom/tv-stue nærmest utgangen (installert 2024) og varmemefolie i gjesterom nærmest den store kjellerboden (installert 2024)

Enebolig - Byggeår: 1987

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

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

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

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

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

Det er avløpsrør av plast. Stakeluker er påvist på vaskerommet. Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler i vinduene samt ventiler i enkelte vegger i grunnmuren. Boligen fremstod som tilstrekkelig ventilert på befaringsdagen og er bygget etter datidens krav ved oppføringstidspunktet.

Det kan likevel ikke sammenlignes med dagens strengere krav til innklima og ventilasjon. Det er viktig at friskluftsventiler holdes åpne for å sikre god luftsirkulasjon i boligen. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og plassert på vaskerommet. Direktekobler med bryter på vegg. Tanken har integrert ekspansjonskar. Ekspansjonskaret bør ha jevnlig kontroll av ladetrykk for å sikre riktig funksjon. Sikringsskap med automatsikringer plassert i u.etg. Sikringskap i 1.etg var ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

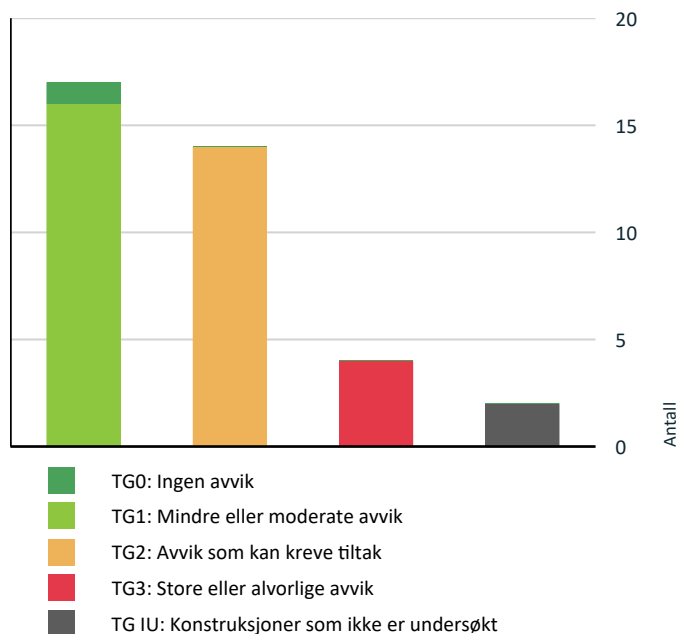
Enebolig

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

Originale tegninger datert mai 1984 er mottatt via "meglerpakken". Disse har avvik fra dagens plan. Tegninger i forbindelse med bruksendring er fremvist. Disse har også avvik fra dagens bruk/plan. Matbod brukes som soverom/gjesterom, kontor er opprinnelig en bod, vaskerom i 1.etg er innlemmet i kjøkken/stue arealet, vaskerom i kjeller er ikke inntegnet på originale tegninger, men inntegnet på plantegning ved bruksendring.(ikke omsøkt) Terrassen er på dagens plan kun mot nord. Det er godkjent bruksendring i u.etg. på 3 rom fra tilleggsdel til hoveddel. Bod til gang (8,28m²), bod til bad (6,13m²) disponibelt rom til 2 soverom (hhv. 18,16 m² og 13,52 m²) Romdefinisjoner som er omtalt i denne rapporten baserer seg på dagens bruk. Det er viktig å påpeke at enkelte rom ikke er godkjent til formålet. Konferer evt. megler om dette.

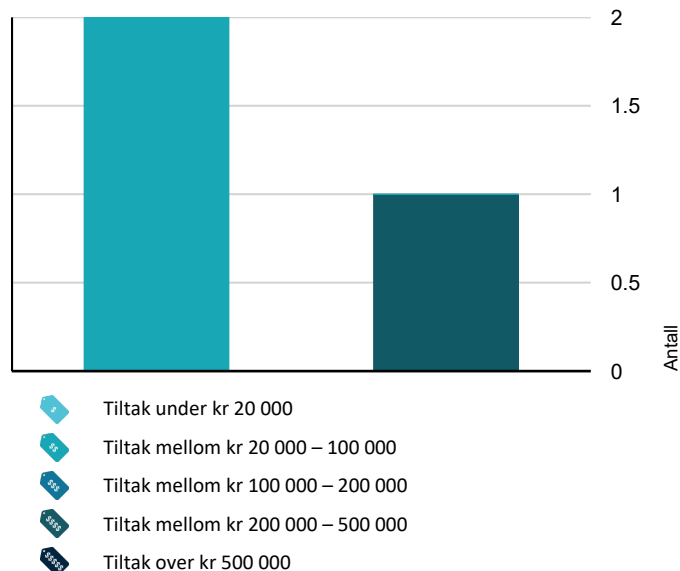
Sammendrag av boligens tilstand

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 oppholdsvær ved befaring. Det var snø på tak og bakkeplan som vanskeliggjør inspeksjon av enkelte bygningsdeler.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Våtrom > Underetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

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

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

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

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

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

! Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)

! Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

! Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.

! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

1987

Kommentar

Originale byggetegninger er datert 1984. Eiendoms matrikkel opererer med 1986. Ferdigattest ble innvilget 1988. Eksakt årstall for byggeår er et sted mellom disse. Tidligere eier og takst opplyser 1987 som byggeår.

Anvendelse

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

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra takfot i stige. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun 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.

Vurdering av avvik:

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

Deler av takflaten var snødekt på befaringsdagen, noe som vanskeliggjorde inspeksjonen.

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å få gjennomført en grundigere undersøkelse av taket av fagperson under sikre forhold, da deler av takflaten var snødekt ved befaring og det kan foreligge skjulte skader.

Konsekvensen av manglende kontroll er at eventuelle skader eller svakheter ikke oppdages, noe som kan føre til vannlekkasjer og følgeskader på bygningen.



TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Nedløp og renner er utført i plast.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

Det bør etableres tilfredsstillende system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur for å unngå fuktskader på grunnmur og omkringliggende konstruksjoner.

Det bør også vurderes å montere snøfangere for å redusere risikoen for snø- og isras som kan medføre skade på personer eller eiendom.



TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade har stående bordkledning. Det er påvist insekstnett og "musebørste" stedvis rundt boligen. 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.

Konsekvens/tiltak

Det bør etableres tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen mot grunnmur for å sikre god drenering og ventilasjon. Manglende lufting kan føre til oppfukting og økt risiko for råteskader i kledning og underliggende konstruksjoner.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

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

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

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

Avvik kan forekomme ved åpning av konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke etablert oppkant eller kasse rundt rørgjennomføringer, noe som kan medføre at vann trenger inn i konstruksjonen ved eventuell lekkasje.

Det er registrert fuktskjolder ved pipe, men området var tørt på befaringsdagen.

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

Konsekvens/tiltak

Det bør etableres oppkant eller kasse rundt rørgjennomføringer for å hindre vanninntrengning i konstruksjonen ved eventuell lekkasje.

Fuktskjolder ved pipe bør følges opp med jevnlig kontroll for å avdekke eventuell utvikling av skade, da dette kan medføre risiko for råte- og fuktskader i takkonstruksjonen.

Tiltak bør også iverksettes for å hindre aktivitet av mus på loftet, da dette kan føre til luktproblemer, skade på isolasjon og elektriske installasjoner.



TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med isolerglass fra byggeåret. 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.

Utsifting/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:

Utvendig omramming på vinduene ligger ned mot muren, noe som medfører økt risiko for fuktopptrekk.

Svertesopp er observert i vindu på bad i 1. etasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Omrammingen bør bygges om slik at det er tilstrekkelig klaring mellom omramming og mur for å hindre fuktopptrekk i endeveden.

Dersom tiltak ikke utføres, øker risikoen for råteskader og redusert levetid på vinduene.

Svertesopp på vindu på bad bør fjernes og årsaken til fuktproblemet utbedres for å unngå videre sopp- og råteskader.



TG 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt balkongdør i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Håndtaket på balkongdøren er delvis defekt og bør utbedres for å sikre tilfredsstillende funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Håndtaket bør repareres eller skiftes ut for å sikre funksjonalitet og forhindre ytterligere skade.

Dersom dette ikke utbedres, kan det føre til at døren ikke lar seg åpne eller lukke som den skal, noe som kan gi redusert sikkerhet og økt varmetap.

TG 1 Inngangsdører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør, samt malt dør i underetasjen. Testet OK

Årstall: 2018 Kilde: Faktura e.l

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

1. Veranda i trekonstruksjon mot nord med utgang fra stuen. Toppdekke med plastheller.

2. Terrasse på bakkeplan mot nord i trekonstruksjon.

3. Terrasse/veranda i trekonstruksjon mot sør.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Terrassen på bakkeplan har setning og heller mot hagen. Det er målt en helning på 12 cm over 2 meter.

Terrassen mot sør var tildekket med snø på befaringstidspunktet, og kunne derfor ikke vurderes nærmere.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Terrassen på bakkeplan bør rettes opp for å utjevne helningen.

Terrassen mot sør bør undersøkes nærmere når den er snøfri, for å avdekke eventuelle skader eller avvik som kan medføre risiko for redusert levetid eller behov for utbedringer.



Terrasse mot sør



INNENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater og brystpanel. Innvendige tak har malte plater og MDF-panel. Mindre avvik i materialbeskrivelse kan forekomme.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

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.

Tilstandsrapport

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

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Største målte høydeforskjell i stue er 40 mm.
Årsaken til avviket har ikke latt seg fastslå ved befarings.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet er av betong og har laminat. Veggene har betong/mur, plater og panel. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt i soverom mot nord/vest. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 22. Årsak til forhøyet fuktnivå kan skyldes kapilært sug fra grunnen da eldre betongsåler ofte ble støpt uten tettesjikt mot grunn/eller svikt i drenering/fuktsikring. Det kan være flere forhold under bakkenivå (vannårer i fjell/terreng, tilsig av fukt etc.) som kan ha negativ betydning. Isolering av vegger kun på 1 side gir også økt riskiko for kondensering. 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.

Fibermetningsgrad for treverk er 28 vektprosent. Det vil si at ved 28 vektprosent er det fritt vann i treverket.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

Konsekvens/tiltak

Det bør iverksettes tiltak for å redusere fuktinnholdet i konstruksjonen, for eksempel ved å forbedre drenering, ventilasjon eller fuktsikring mot grunnen.

Vedvarende høyt fuktinnhold kan føre til råte, muggsoppvekst og skader på bygningsmaterialer, noe som kan medføre helserisiko og kostbare utbedringer.



TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte, profilerte fyllingsdører. Det er foretatt funksjonstest av tilfeldige dører. Normal bruksslitasje er observert.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrom fra 2015. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Våtrom bad i første etasje er oppusset i 2015 av tidligere eier.

Årstall: 2015

Kilde: Egenerklæring

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduet er delvis bygget inn bak dusjsjonen, noe som fremstår som ufagmessig utført.

Det er påvist svertesopp i trekarmen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Svertesopp på trekarmen bør fjernes, og det bør vurderes tiltak for å hindre videre fuktbelastning, da dette kan føre til ytterligere skade og forringelse av materialene.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

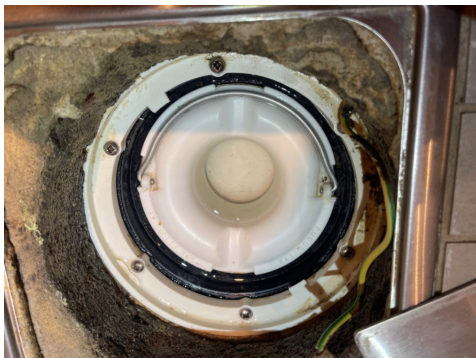
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av flis ved dørterskelen er 40 mm. 12 mm fall fra dør til flis før nedsenk. mindre fall enn 1:100.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og banemembran med ukjent utførelse.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, speil med lys, veggskap, veggmontert toalett, innmurt badekar og dusjhjørne med svingbare glassdører.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte i vegg, samt vifte på kaldloftet. Spalte under dør er tilfredsstillende.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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



UNDERETASJE > BAD

TG 3 Generell

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



UNDERETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Våtsone mot terreng og mot murvegg.

UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Vaskerom fra byggeåret. Oppført uten noen form for tettesjikt. Rommet bør brukes med forsiktighet, evt. oppgraderes med tettesjikt på gulv.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Malte murvegger. Taket har himlingsplater.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har malt/behandlet betong. Rommet har ingen varmekilde. Svakt fall mot sluket. (Det var ingen krav til fall ved oppføringstidspunktet)

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke membran/tettesjikt i våtsonen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må etableres tilfredsstillende membran eller tettesjikt i våtsonen for å hindre fuktinntrengning i konstruksjonen. Manglende tettesjikt medfører økt risiko for fuktskader, råte og følgeskader på bygningsdeler. Kostnadsestimat er kun ment som et lokalt tiltak på gulvet. F.eks vinylbelegg. En fullstendig rehabilitering av vaskerommet vil ha en helt annen kost.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har veggmontert utslagsvask i metall og opplegg for vaskemaskin.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Det bør vurderes å etablere mekanisk ventilasjon for å sikre tilstrekkelig luftutskifting. Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig innneklima, økt fuktbelastning og risiko for mugg- og råteskader.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Våtsone mot terreng og mot murvegger.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med malte glatte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, micro og stekeovn.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Vifte plassert på kaldtloftet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

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

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

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

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

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

Det anbefales å få utført en grundigere kontroll av vannledningene av autorisert fagperson, og vurdere utskiftning da mer enn halvparten av forventet levetid er passert.

Konsekvensen av å ikke gjennomføre tiltak kan være økt risiko for lekkasjer og vannskader på grunn av aldrende rør.



TG 1 Vannledninger til bad i 1.etg

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikttet i rørskap som er plassert i himling på vaskerommet.

Årstall: 2015 Kilde: Faktura e.l

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast. Stakeluker er påvist på vaskerommet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Avløpet ved kjøkkenet er tettet med en plastpose rundt røret. Dette er en ufagmessig utførelse og bør utbedres for å sikre korrekt funksjon og forhindre lekkasjer eller andre skader.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Avløpet ved kjøkkenet bør utbedres av fagperson, slik at det får en forskriftsmessig og tett løsning.
- Ufagmessig utførelse kan føre til lekkasjer, luktproblemer og i verste fall vannskader på omkringliggende konstruksjoner.



TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler i vinduene samt ventiler i enkelte vegger i grunnmuren. Boligen fremstod som tilstrekkelig ventilert på befaringsdagen og er bygget etter datidens krav ved oppføringstidspunktet.

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

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og plassert på vaskerommet. Direktekobler med bryter på vegg. Tanken har integrert ekspansjonskar. Ekspansjonskaret bør ha jevnlig kontroll av ladetrykk for å sikre riktig funksjon.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringskap med automatsikringer plassert i u.etg. Sikringskap i 1.etg var ikke tilgjengelig for inspeksjon.

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.

Tilstandsrapport

1987

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Det svares kun for det som dagens eier har fått utført.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
24.07.2024: Legge gulvvarme og montering av downlights med tilhørende dimmer og termostater etter tilbud.
10.04.2025 : Elektriske arbeider ved vindfang og kurs for gulvvarme stue. Nødvendig omtrekninger og rydde opp i det gamle skjulte lysopplegget i vindfang. Faktura samsvarserklæringer er fremvist. Tilkobling vv-bereder
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekke 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

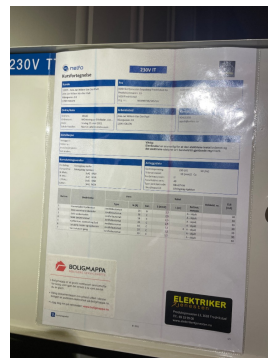
10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Ukjent
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ukjent

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.



Sikringsskap u.etg.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn er ukjent. Det er ikke mulig å fastslå byggegrunnens beskaffenhet uten geotekniske undersøkelser.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen/fuktsikringen er fra 1987. En skal være oppmerksom på 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 dreneringen/fuktsikringen med sikkerhet når det gjelder funksjonalitet, basert på visuell besiktigelse.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

Dreneringen bør overvåkes jevnlig, og det må påregnes at utskifting kan bli nødvendig innen nær fremtid, da forventet levetid er overskredet.

Konsekvensen av eldre drenering er økt risiko for fuktinntrengning i kjeller og tilhørende konstruksjoner, noe som kan føre til råteskader og dårlig innneklima.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Støpt gulv mot grunn.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert noe skjevhet i bygget, samt riss i gulvet på boden.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å overvåke skjevheten og tette riss i gulvet for å forhindre videre utvikling av skader. Gulv kan vurderes avrett ved en evt. oppussing.

! TG 3 Terrengforhold

Beskrivelse

Skrånende tomt med flate partier.

Vurdering av avvik:

- Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det bør foretas terrengjusteringer.

Terrenget bør justeres slik at det etableres tilstrekkelig fall vekk fra bygningen, for å hindre at overflatevann ledes inn mot muren. Ideelt sett bør det være 1:50 fall minimum 3 meter fra bygget. Dersom tiltak ikke gjennomføres, er det økt risiko for fuktskader på grunnmur og inntrenging av vann i konstruksjonen, noe som kan føre til skader på bygningsmassen og dårligere innemiljø.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



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 byggeteknisk forskrift på befaringsstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.



Åpning mellom spiler i trapp 12 cm



Åpning mellom trinn 15 cm



Høyde rekkverk veranda 90 cm (eldre krav)

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)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	112			112	45
Underetasje	107			107	18
SUM	219				63
SUM BRA	219				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Kjøkken, stue, entré, bad, 3 soverom		
Underetasje	Entré, stue, soverom, kontor, bad, vaskerom, soverom 2, bod		

Kommentar

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

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

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

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Originale tegninger datert mai 1984 er mottat via "meglerpakken". Disse har avvik fra dagens plan. Tegninger i forbindelse med bruksendring er fremvist. Disse har også avvik fra dagens bruk/plan. Matbod brukes som soverom/gjesterom, kontor er opprinnelig en bod, vaskerom i 1.etg er innlemmet i kjøkken/stue arealet, vaskerom i kjeller er ikke inntegnet på originale tegninger, men inntegnet på plantegning ved bruksendring.(ikke omsøkt) Terrassen er på dagens plan kun mot nord. Det er godkjent bruksendring i u.etg. på 3 rom fra tilleggsdel til hoveddel. Bod til gang (8,28m²), bod til bad (6,13m²) disponibelt rom til 2 soverom (hhv. 18,16 m² og 13,52 m²) Romdefinisjoner som er omtalt i denne rapporten baserer seg på dagens bruk. Det er viktig å påpeke at enkelte rom ikke er godkjent til formålet. Konferer evt. megler om dette.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Malerarbeid, samt oppgradering av en del elektro. Eier har fremlagt fakturaer.

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er ikke fremlagt søknader for bruksendring av enkelte rom i underetasjen. (Kun 3 om er godkjent endret)

Bod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		3		3	
SUM		3			
SUM BRA	3				

Romfordeling

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

Kommentar

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.3.2026	Geir Randen	Takstingeniør
	Lars Petter Heinegaard	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3203 ASKER	71	58		0	906.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Råengveien 3B

Hjemmelshaver

Mollerin Anja Elisabeth, Kirsebom Björn Erik

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst fra offentlig vei via privat stikkvei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Om tomten

Eiendommen ligger i skrånende terreng. Tomten er opparbeidet med gressplan, beplantning. Gruset gårdsplass.

Tinglyste/andre forhold

Megler vil normalt fremskaffe grunnbok og annen informasjon av relevans.

NB! Brev datert 1991 beskriver setninger i bygget/sprekk i mur med anbefaling om understøttelse av grunnmur. Dette kan forklare noe av skjevhetene som ble registrert. Det er for undertegnede ukjent om det er foretatt tiltak.

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Lagring

Byggeår

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Enkel hagebod oppført på støpt dekke. Taket er noe mosegrodd. Ikke videre tilstandsvurdert.

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	03.03.2026		Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	06.03.2026		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	09.03.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.03.2026	

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 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.