

Tilstandsrapport

 Tomannsbolig

 Rugdeveien 46 , 1395 HVALSTAD

 ASKER kommune

 gnr. 1, bnr. 390

Sum areal alle bygg: BRA: 160 m² BRA-i: 152 m²



Befaringsdato: 28.04.2026

Rapportdato: 29.04.2026

Oppdragsnr.: 22644-1068

PropCloud ref nr: FW9469

Autorisert foretak: ASKER BYGG OG EIENDOM AS



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



Rapportansvarlig



Geir Randen

askerbyggeiendom@gmail.com

917 42 811

Medlem av



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Rekkehus oppført av Valland hus på -80 tallet. Boligen fremstår med normal bruksslitasje, tilstand fremstår som forventet i forhold til alder.

Eldre boliger har naturligvis store avvik sett opp mot dagens krav. Det gis tilstandsgrader ihht standarden som denne rapporten bygger på med noen skjønnsmessige vurderinger. Bruken av boliger i dag, sammenlignet med tidligere bruk, er drastisk endret med tanke på innvendig fuktproduksjon (økt bruk av våtrom osv.) noe som stiller strengere krav til god ventilering/utlufting for å hindre skader som følge av dette. Viktig å merke seg at takkonstruksjoner og etasjeskillere i eldre boliger ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav til stivhet da disse er bygget etter eldre forskrifter. Retningsavvik og loddavvik kan forekomme på eldre konstruksjoner. Knirk/friksjonslyd i gulv kan forekomme. 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.

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter da dette krever fagkompetanse og spesialutstyr. Det kunne ikke påvises spesielle avvik ved pipe/ildsted ved en visuell kontroll.

OPPVARMING:

Panelovner
Varmekabler e.l.
Ildsted i u.etg og 1.etg
Luft-luft varmepumpe

Eier opplyser om varmekabler/folie i følgende rom:
Entrè, bad, gang og peisestue i u.etg.

Tomannsbolig - Byggeår: 1980

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe. Stoppekran er plassert på inntaksvann på vaskerommet.

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

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.

Det er avløpsrør av plast. Avløpsrørene ligger hovedsakelig skjult i konstruksjonen.

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

rehabilitering. Plastrør over 25 år tilsier TG 2 ihht retningslinjer. Boligen har naturlig ventilasjon. Boligen virket tilstrekkelig ventilert på befaringsdagen og er bygget etter datidens krav ved oppføringstidspunktet.

Det kan likevel ikke sammenlignes med dagens strengere krav til inneklime og ventilasjon. Det er viktig at friskluftsventiler holdes åpne for å sikre god luftsirkulasjon i boligen. Det er installert varmepumpe luft-til-luft. Anlegget bør inspiseres og ha jevnlig kontroll utført av fagperson med spesialkompetanse på området.

Varmtvannstanken har et volum på 287 liter og er plassert på vaskerommet.

Det anbefales å direktekoble varmtvannsberederen i bryter eller koblingsboks. Sikringssskap med automatsikringer plassert i entrè.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

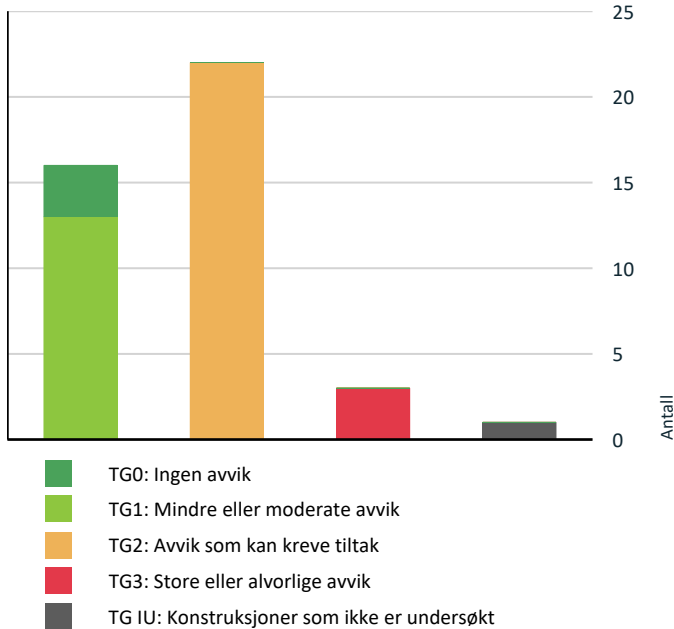
Tomannsbolig

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

Innredet loft er ikke inntegnet på originale tegninger. Rommet er ikke ment eller godkjent for varig opphold. Øvrige rom/bruk er ihht godkjente tegninger.

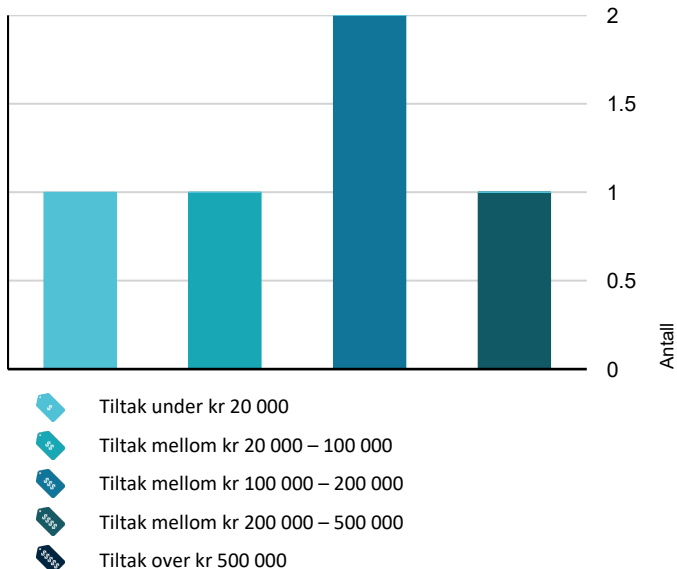
Sammendrag av boligens tilstand

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

Det er oppholdsvær ved befaring. Enkelte rom/loft var fylt med personlige eiendeler. Dette hindrer en del av inspeksjonen da overflater ikke er synlige. Befaringen er utført etter beste evne under de forutsetninger og forhold man møter i boligen. Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjelheter på gulv. Det elektriske anlegget er vurdert ut fra en ikkeautorisert el-fagmann sitt skjønn. Feil og skader som er skjulte/ikke synlige, eller som av andre årsaker er for krevende å oppdage på denne rapportens undersøkelsesnivå, kan derfor likevel kunne forekomme. Det er vesentlig å lese hele rapporten for å få et korrekt inntrykk av det som er kommentert, enkelte avvik og tilstandsgrader er kun ført for å gjøre en oppmerksom på at forventet brukstid er passert eller passerer i nær eller noe nær fremtid, produsert levetid i forhold til forventet brukstid varierer ofte en del og påvirkes av konstruksjon, utførelse, bruk, vedlikehold og klimatiske forhold. Kontroll av korrekt utførelse av lyd-/brancelleinndeling er svært begrenset som følge av skjulte konstruksjoner, det anbefales på generelt grunnlag og kontrollere/undersøke branntekniske utførelse, som følge av alder kan ikke kjøper forvente at slik utførelse anses tilfredsstillende ihht dagens krav.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 3	STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
!	Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side
!	Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side
!	Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side
TG IU	KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT
!	Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side
TG 2	AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
!	Utvendig > Taktekking Gå til side
!	Utvendig > Nedløp og beslag Gå til side
!	Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side
!	Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

! Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper. [Gå til side](#)

! Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.

! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

! 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

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår

1980

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

bolig

Standard

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

Vedlikehold

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

Tilbygg / modernisering

2025	Modernisering	El-billader montert i garasje
2020	Modernisering	Byttet aggregat i kjølehjørne. Service Eksperten Vest AS
2015	Modernisering	Kosmetisk oppgradering av dusjbad i 1.etasje. Flislagt, montert styring for varmekabler. Montert nytt baderommøbler m servant og lys over speilskap. Firma: Mur med mer
2011	Modernisering	Total renovasjon av badet i underetasjen. Mæland og Birkeland AS

UTVENDIG

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av betongtakstein. Undertak av sutaksplater. Taket er besiktiget fra takfot med bruk av stige sam fra innside på kaldloftet. Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra takfot med stige, er vurderingen begrenset av dette. Det var ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke ble avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke kan foreligge skader som en nærmere besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Det anbefales å utføre jevnlig inspeksjon av taket (under tilstrekkelige sikkerhetsforhold) for å kontrollere tetthet og eventuelle skader, og dermed unngå unødige fuktpåkjenninger med den risikoen dette medfører.

Vurdering av avvik:

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

Det er synlige tegn til eldre fuktskjolder ved gjennomføringer, samt stedvis perforerte sutaksplater som er forsøkt utbedret på kaldloftet.

Konsekvens/tiltak

- 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.
- 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 grundigere undersøkelse av taket, spesielt ved gjennomføringer og områder med synlige fuktskjolder og perforerte sutaksplater, for å avdekke eventuelle skader som ikke var synlige ved befaring fra takfot.

Utbedring av skader og utskifting av skadde eller perforerte sutaksplater bør vurderes for å hindre videre fuktinntrengning og følgeskader på takkonstruksjonen.

Konsekvensen av å ikke utbedre forholdene er økt risiko for lekkasjer, fuktskader og redusert levetid på tak og undertak.



Tilstandsrapport



TC 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Renner, nedløp og beslag er utført i plastbelagt stål.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist noe avflassing på takrenner på sørside.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør utbedres avflassing på takrennene på sørside for å hindre videre forringelse av materialet.



TC 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret. Fasaden har stående bordkledning. Inspeksjon er foretatt fra bakkeplan og veranda. Det ble ikke påvist spesielle problemer eller vesentlige skjevheter med 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.

Vegger er oppført etter eldre byggsikk.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.
- Enkelte kledningsbord har noe tørkesprekker.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Musesperre bør etableres i nedre kant av konstruksjonen for å hindre inntrengning av skadedyr, noe som kan føre til skader på bygningsmaterialer.

Tørkesprekker i enkelte kledningsbord bør følges opp og eventuelt utbedres for å forhindre fuktinntrengning og redusert levetid på kledningen.



TC 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. Deler av loftet er innredet i ettertid av tidligere eier. Rommet er ikke godkjent eller egnet for varig opphold. Det er synlige luftespalter i raftene. Det er ikke mulig å avdekke konstruksjonsoppbygging på innredet del av loftet.

Ved visuell kontroll fremstår konstruksjonen som stabil på befaringdagen. Det ble ikke avdekket vesentlige nedbøyninger eller synlige svekkelser ved konstruksjonen.

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

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

Avvik kan forekomme ved åpning av konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Gavlveggen mot øst mangler vindsperre. Det er tydelige tegn på tidligere fuktinntrengning rundt vinduene. Området bør følges opp og eventuelt utbedres for å hindre videre fuktproblemer.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør etableres vindsperre på gavlveggen mot øst, og området rundt vinduene bør utbedres for å hindre videre fuktinntrengning.

Manglende vindsperre og tidligere fukttegn medfører økt risiko for fuktskader og redusert levetid på konstruksjonen dersom tiltak ikke iverksettes.



TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med isolerglass fra byggeåret. Eier har byttet glass i tre vinduer i trappeløpet og ett vindu i stuen i 2022.

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.

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:

Det er stedvis avflassing i overflaten på vinduene.

Omrammingen går ned til vannbrettet og mangler spalte på minimum 6 mm.

Vinduet i peisestuen lot seg ikke åpne på befaringsdagen.

Vinduet på loftet mot øst har tydelige fuktpåkjenninger.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør utføres overflatebehandling der det er avflassing for å hindre videre forringelse av treverket og redusere risikoen for råteskader.

Omrammingen bør tilpasses slik at det etableres en spalte på minimum 6 mm over vannbrettet, slik at vann ledes bort fra vinduet og for å unngå fuktskader i endeveden.

Vinduet i peisestuen bør kontrolleres og eventuelt utbedres slik at det kan åpnes, for å sikre tilfredsstillende funksjon. Manglende funksjon kan medføre redusert sikkerhet ved brann og dårlig inneklima.

Vinduet på loftet mot øst bør undersøkes nærmere og eventuelt utbedres for å forhindre ytterligere fuktskader og redusere risikoen for råte og forringelse av konstruksjonen.



TG 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har to skyvebalkongdører i malt tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Skyvedørene er tunge å åpne og lukke.

Det er stedvis avvik i overflatebehandlingen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Skyvedørene bør justeres og smøres for å lette åpning og lukking, samt overflatebehandles der det er avvik.

Dersom dette ikke utbedres, øker risikoen for ytterligere slitasje, redusert funksjonalitet og fuktskader på treverket.

TG 1 Inngangsdør

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og dør inn til kjeller med glass.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

1. Veranda i trekonstruksjon mot nordvest. Rekkverk i tre.
2. Skiferlagt uteareal mot sørøst.
3. Hellelagt uteareal i hage mot vest.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Skiferhellene har sprekker i fugene, løse fuger og enkelte heller mangler feste til underlaget.

Det hellelagte utearealet har planhetsavvik og er svært gjengrodd.

Det er avflassing og generell slitasje på verandaen mot nord.
Det er avvik/skjevhet på understøttelsen til verandaen på nordsiden.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skiferhellene bør festes på nytt, og fugene bør repareres for å hindre videre forvitring og redusere risiko for løse heller, som kan føre til snublefare eller vanninntrenging i underlaget.

Det hellelagte utearealet bør reetableres med riktig planhet og renses for vegetasjon for å unngå ytterligere forringelse av arealet og redusert brukssikkerhet.

Verandaen mot nord bør overflatebehandles og eventuelle skader utbedres for å forhindre videre avflassing og slitasje, noe som kan føre til redusert levetid og økt vedlikeholdsbehov.

Avvik/skjevhet på understøttelsen til verandaen på nordsiden må utbedres for å sikre konstruksjonens stabilitet og forhindre ytterligere skader eller sikkerhetsrisiko. TG 3. Kostnad er kun satt for å utbedre understøttelse til verandaen.

Kostnadsestimat: Under 20 000



INNSENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har tapet og trepanel. Innvendige tak har himlingsplater. Det er stedvis montert downlights. Overflatene fremstår med normal slitasjegrade, og det er foretatt overflatebehandling gjennom årenes løp. Parkettgulvet ser ut til å være slipt og lakkert/oljet.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Støpt gulv mot grunn.

Målinger er foretatt i stue og kjøkken i 1. etasje, samt stort soverom og peisestue i underetasjen.

Stort soverom underetasje: 8 mm avvik.

Stue underetasje: 5 mm avvik.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Stue: Det er målt et totalavvik på 25 mm fra laveste til høyeste punkt i rommet.

Kjøkken: Det er målt et totalavvik på 15 mm, samt et lokalt avvik på 23 mm over 1 meter ved trappen.

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.

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp. Dette innebærer normalt at eksisterende gulv fjernes, og at det utføres oppretting på bjelkelaget før nytt gulv monteres.

Konsekvensen av å ikke utbedre avvikene er økt risiko for ujevn slitasje, redusert bokomfort og eventuelle problemer med innredning og møblering. Skjevheter kan også indikere underliggende konstruksjonsproblemer som bør undersøkes nærmere.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet er av betong og har parkett. Veggene har betong/mur, plater og panel. Hulltaking er foretatt under trappen og det er påvist avvik i konstruksjonen. 17% ved hulltaking under trapp. 20 % ved måling i furupanel og listverk i stue.

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

Dampspærre/plast i utlektet vegg ved trappen er ikke en anbefalt løsning når vegger ligger under terrengnivå, da dette kan føre til opphopning av fukt og økt risiko for fuktskader i konstruksjonen. En dampspærre har som funksjon å hindre fuktighet fra inneluften i å trenge inn i veggkonstruksjonen, men i vegger under terreng kan dette føre til at eventuell fuktighet som trenger inn utenfra ikke får mulighet til å tørke ut, noe som øker risikoen for fuktskader. Dette kan medføre at fuktighet som trenger inn fra grunnen blir innestengt, og dermed øker faren for skader på materialene.

Det ble ikke påvist råte eller sopp ved hulltaking i dette området. Det ble registrert 17 % i treverk. Fuktmåling i utenpåliggende trepanel og listverk på mur viste 20 %.

Fliser bak sofaen har sprukket langs veggen, noe som kan indikere setnings-skader i konstruksjonen.

Svertesopp er observert på panel bak sofaen.

Tydelige bobler og bom i puss i peisestuen indikerer at det er fukt i konstruksjonen/grunnmuren.

Tydlig tegn til saltutslag i vegg på boden.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge årsaken til det høye fuktnivået og eventuelle skader i konstruksjonen.

Utbedring av fuktkilder og forbedring av drenering og ventilasjon bør vurderes for å redusere risikoen for råte, muggvekst og ytterligere skader på bygningsmaterialene.

Saltutslag og bom i puss bør utbedres for å hindre videre forringelse av veggkonstruksjonen.

Setnings-skader og svertesopp må følges opp, da dette kan medføre redusert innneklima og økte vedlikeholdskostnader over tid.

Kostnadsoverslag er kun satt for å utbedre overflater. Det er viktig at kilden til fukt avdekkes og utbedres før man går løs på innvendige utbedringer.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp med normal slitasjegrad.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte profilerte fyllingsdører fremstår med normal slitasjegrad

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997–2010. Eier har utført en kosmetisk utbedring av badet i 1. etasje i 2015. Badet er flislagt, det er montert styring for varmekabler, samt nye baderomsmøbler med servant og lys over speilskap.

Det foreligger ikke dokumentasjon tilknyttet rommets utførelse og produkter. Et våtrom har en forventet levetid på ca. 20–30 år. Våtrom er ikke et rom der en bør utsette eller forskyve renovering/utbedring unødige. De mest vesentlige konstruksjonsdeler for et våtrom er ofte skjulte/gjenbygde og kan ikke tilfredsstillende kontrolleres. Kjøper må være innforstått med at eldre våtrom har en ekstra risiko for avvik og et potensielt stort skadepotensial.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser i dusjsone og plater med tapet. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noe avflassing i overflaten på himlingsplatene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Avflassing på himlingsplatene bør utbedres for å hindre videre forringelse av overflaten og redusere risiko for fuktskader eller soppdannelse.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har to soner. Dusjsonen har lokalt fall mot sluk med en flislagt oppkant på 50 mm. Hovedgulvet ligger lavere enn dusjsonen og har flatt gulv uten oppkant. Det er målt fall på gulvet med laser på tilfeldig valgte steder. Vann-/funksjonstest er ikke utført.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ved en eventuell lekkasje fra WC eller vask vil vann kunne nå tilstøtende rom.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres oppkant eller annen form for sikring mot tilstøtende rom for å hindre at lekkasjevann fra WC eller vask sprer seg.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for vannskader i tilstøtende rom ved lekkasje.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

det er lagt smøremembran og flis på flis i nyere tid. smøremembran er ikke lagt under klemring. underliggende membran er da ansett som foreldet.



1. ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant , speilskap og gulvmontert toalett.

1. ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte. spalte under dør. vifte styres trolig av en fuktsensor da det ikkevar mulig å teste denne.

1. ETASJE > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt inne i garderobeskap uten å påvise unormale forhold. Det var ikke mulig å foreta hulltaking mot vegg med dusjarmatur grunnet konstruksjonsmessige årsaker.

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



UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerommet er fra byggeåret og er oppført etter datidens krav. Rommet fungerer med dagens bruk, men det gjøres oppmerksom på at det i dag stilles betydelig strengere krav til fuktsikring av våtrom enn det som var gjeldende ved oppføring.

UNDERETASJE > VASKEROM

! TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har plater med malt tapet og malt mur. Det er fliser bak vask. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er hull i platene etter eldre innredning mot badet. Tapetet har glipper i skjøtene, og det er riss i murpussen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Hull i platene bør tettes, og tapet med glipper i skjøtene samt riss i murpussen bør utbedres for å hindre fuktinntrengning og videre forringelse av overflatene.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, øker risikoen for fuktskader og redusert levetid på konstruksjonen.

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har ingen varmekilde. Det er målt fall på gulvet med laser på tilfeldig valgte steder. Vann-/funksjonstest er ikke utført. Det er 40 mm høydeforskjell mellom sluk og topp flis ved terskel, i tillegg til en murt oppkant på 70 mm.



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og ikke noen form for tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke membran/tettesjikt i våtsonen.

Det er ikke membran på gulv eller vegger i våtsonen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende tettesjikt/membran på gulv og vegger i våtsonen for å hindre fuktinntrengning i konstruksjonen.

Manglende membran medfører økt risiko for fuktskader, råte og følgeskader på bygningen. På et vaskerom er det vanlig å utføre et tettesjikt på gulv. Kostnad er kun satt for en forenklet oppgradering av tettesjikt. F.eks. Vinylbelegg

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har servant og opplegg for vaskemaskin.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon med ventil i himling og yttervegg.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

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

Konsekvensen av kun naturlig ventilasjon er økt risiko for dårlig luftkvalitet, opphopning av fuktighet og mulig utvikling av sopp og mugg, noe som kan skade både innemiljø og bygningsdeler over tid.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fukkmåling er foretatt i vegg bak vask uten tegn til avvik.

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.

Det foreligger ikke dokumentasjon tilknyttet rommets utførelse og produkter.

Et våtrom har en forventet levetid på ca. 20–30 år. Våtrom er ikke et rom der en bør utsette eller forskyve renovering/utbedring unødige.

De mest vesentlige konstruksjonsdeler for et våtrom er ofte skjulte/gjenbygde og kan ikke tilfredsstillende kontrolleres.

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

Årstall: 2011 Kilde: Egenerklæring

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er mindre riss i enkelte flisfuger.

Riss i fugene kan skyldes ulike forhold, som temperatursvingninger, dårlig eller feil fugemasse, bevegelse i underlaget eller for tidlig belastning.

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Riss i flisfuger bør utbedres for å hindre fuktinntrengning og videre forringelse av overflaten.

Dersom tiltak ikke iverksettes, kan det oppstå økt risiko for fuktskader i underliggende konstruksjon.



UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er fall 1:100 fra dør til sluk, med en høydeforskjell på 20 mm fra terskel-flis til slukrist. Oppkant bak listverk i eik på 60 mm. Det er ukjent om tettesjiktet er ført opp bak denne. Bruksvann ved dusjing ledes direkte til sluk via avløp. Lekkasjevann fra sisterner eller vask vil ledes til sluk. Fall på gulvet vurderes som tilfredsstillende. Det er målt fall på gulvet med laser på tilfeldig valgte steder. Vann-/funksjonstest er ikke utført. Det er viktig at sluk har jevnlig vedlikehold for sikker avrenning av vann.



UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. ikke klemring på eldre plastsluk.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
 - Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Eldre plastsluk uten klemring.
Smøremembran uten mansjett ble observert ved inspeksjon av sluket.

Konsekvens/tiltak

Det bør vurderes å skifte ut sluk og membran for å sikre forskriftsmessig utførelse og redusere risiko for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.

Manglende klemring og mansjett gir økt fare for at vann kan trenge inn i omkringliggende konstruksjoner, noe som kan føre til omfattende skader over tid.

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har skuffeinnebygget med nedfelt servant, speil på vegg med lyslist, veggmontert toalett og badekar.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.
- Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

Det er observert en liten svelling i innredningen mot dusjen. Dette området bør holdes under oppsyn, og ytterligere fuktbelastning bør unngås for å forhindre forverring av tilstanden.

Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget sistene var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.
- Riss er vanligvis overfladiske skader i servantens overflate eller glasur. Konsekvensene av riss er hovedsakelig kosmetiske.

Riss og sprekker i utstyr bør utbedres for å hindre videre skadeutvikling og redusere risiko for vannlekkasje.

Det bør etableres en løsning som synliggjør eventuell lekkasje fra innebygget sistene, for å unngå skjulte vannskader og følgeskader på omkringliggende konstruksjoner.

Området med svelling i innredningen mot dusjen bør holdes under oppsyn, og ytterligere fuktbelastning bør unngås for å forhindre forverring av tilstanden.



UNDERETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

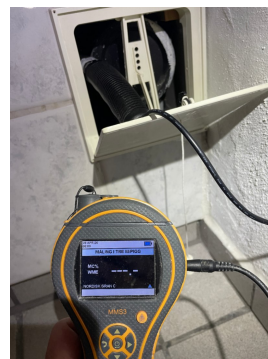
Det er elektrisk styrt vifte. Spalte under dør sikrer tilluft.

UNDERETASJE > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktåling via inspeksjonsluke på vaskerommet. Ingen tegn til avvik ved måling i svill eller rupanel bak våtsone til dusjen.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre og stein. Det er kjøleskap(kjølehjørne) oppvaskmaskin, platetopp og 2 stk stekeovn. Kjøkkeninnredning med normal bruksslitasje.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.

Det er registrert skade i gulvet etter en tidligere lekkasje for mange år siden.

Skaden fremstår som et resultat av tidligere fuktpåvirkning, og det anbefales å følge med på området for eventuelle endringer over tid.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Det anbefales å utbedre skaden i gulvet for å hindre ytterligere forringelse av konstruksjonen og økte utbedringskostnader over tid.



1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er installert kjøkkenventilator med avtrekk ut. Funksjonstest ble utført med tilfredsstillende resultat.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe. Stoppekran er plassert på inntaksvann på vaskerommet.

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

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.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

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

Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for lekkasjer og påfølgende skader på bygningens konstruksjoner.



! TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast. Avløpsrørene ligger hovedsakelig skjult i konstruksjonen.

*Plastrør for avløp, spesielt PVC-U og PE, har en forventet teknisk levetid på over 100 år ved korrekt prosjektering og installasjon. Anbefalt brukstid kan imidlertid være 30–50 år før man vurderer rehabilitering. Plastrør over 25 år tilsier TG 2 ihht retningslinjer.

Vurdering av avvik:

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

Avløpsrørene på kaldloftet bør isoleres for å unngå kondensdannelse i vintermånedene.

Konsekvens/tiltak

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

Avløpsrørene på kaldloftet bør isoleres for å unngå kondensdannelse i vintermånedene, da kondens kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Tilstandsrapport



Stakeluke



TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

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

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

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

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

Årstall: 2017 Kilde: Faktura e.l



TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken har et volum på 287 liter og er plassert på vaskerommet.

Det anbefales å direktekoble varmtvannsberederen i bryter eller koblingsboks.

Årstall: 2002 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å vurdere utskifting av varmtvannsberederen, da alder over 20 år medfører økt risiko for plutselige lekkasjer.

Direktekobling i bryter eller koblingsboks bør også utføres for å sikre forskriftsmessig og trygg tilkobling.



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 bygnings sakkyndig 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 entrè.

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.
1980

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Tilstandsrapport

Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Eier opplyser at det er benyttet fagfolk på elektriske arbeider.

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? Sjekk 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?

Ja

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?

Ja **Grunnet alder bør elektriske anlegg ha en utvidet kontroll.**

Generell kommentar

-El-anlegg er kun beskrevet. Varmekabler, lamper, lys og andre elektriske komponenter er ikke funksjonstestet. Downlights/lys ikke demontert for kontroll. Avvik kan forekomme.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

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

TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen/fuktsikringen er fra 1980. Det er ikke mulig å påvise grunnmursplast på store deler av grunnmuren på grunn av inntilbygget terrasse. Det ble ikke funnet grunnmursplast noe sted, og det er derfor usikkerhet rundt dette punktet.

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.
- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avklare tilstanden til drenering og utvendig fuktsikring. Det er tydelige tegn på innsiden av boligen som tilsier at det er svikt i fuktsikringen med påfølgende fuktvandring i konstruksjonen.

Dersom tiltak ikke iverksettes, er det økt risiko for fuktinntrengning i kjeller/underetasje, noe som kan føre til skader på konstruksjonen, dårlig inneliv og redusert levetid for bygningsdelen.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



! TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Fundamentering er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå og ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.
- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
- Det er avvik:

Det er registrert riss i pussede overflater på vestsiden, samt avskalling av puss ved dør inn til kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Riss i pussede overflater og avskalling av puss bør utbedres for å hindre videre forringelse av konstruksjonen og redusere risiko for vanninntrenging og frostskafer.

Tiltak bør også vurderes for å avklare årsak til riss, da dette kan indikere setningsskader eller jordtrykk som kan medføre ytterligere skader på grunnmuren.



! TG 2 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmurer er av naturstein.

Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har skjevheter.

Støttemur av naturstein har synlige loddavvik, noe som tyder på jordtrykk fra blomsterbed.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Det bør vurderes tiltak for å rette opp skjevhetene i forstøtningsmurene, for å unngå videre deformasjon eller sammenbrudd som kan føre til skader på omkringliggende terreng eller eiendom.



! TG 10 Terrengforhold

Beskrivelse

Det er ikke mulig å avdekke terrengforhold mot mur på sørsiden grunnet inntilbygget terrasse med skiferheller.

Terreng på vestsiden har naturlig fall. Terreng på bakkeplan mot nord utgjør ingen skaderisiko for byggverket, bortsett fra eventuell vannansamling på plen.

Generelt:

Fall mot grunnmur skaper unødig fuktbelastning mot grunnmur og fuktsikring. Terreng rundt byggverk må planeres med fall utover. Fallet må være minimum 1:50 i en avstand på minimum 3 meter fra vegglivet, dersom dette fysisk lar seg løse (TEK17).

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

Tilstandsrapport

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

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Det er opplyst at det ble foretatt radonmåling i 1987 utne forhøyede verdier. Ingen dokumentasjon foreligger.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur som krever dette utifra dagens krav.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført radonmåling, eller det bør gjennomføres ny radonmåling for å sikre at radonnivåene er innenfor anbefalte grenser. Manglende dokumentasjon eller måling medfører usikkerhet om innemiljøet er trygt, og det kan være helseisiko for brukere dersom radonnivåene er for høye. Boligen er ikke bygget med radonsperre, da dette kravet først kom i 2010.

Rekkverk på balkong eller terrasse bør forhøyes til dagens krav, og rekkverk bør monteres på utvendige trapper samt håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet. Det bør også etableres rekkverk eller annen sikring på forstøtningsmur der dette kreves etter dagens regelverk. Manglende eller utilstrekkelig sikring kan medføre økt risiko for fallulykker og personskader.



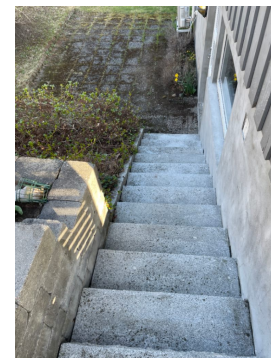
Mangler håndløper på 1 side



Rekkverk veranda under 100 cm



Støttemur over 50 cm fra terreng uten sikring



Utvendig trapp



Mur mot nord ved bo

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

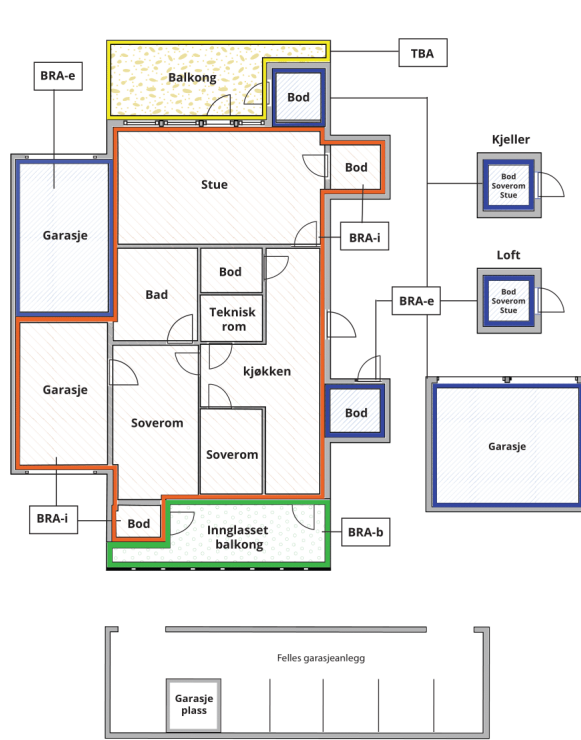
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
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 bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleindeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	78			78	68
Underetasje	74	8		82	30
SUM	152	8			98
SUM BRA	160				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré, bad, kjøkken, stue, spisestue		
Underetasje	Vaskerom, bad, bod, 3 soverom, peisestue	Bod utvendig	

Kommentar

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

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

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

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

Garasjeplass i felles garasjerekke på 21 m². Areal på steinlagt uteareal kan ha mindre avvik ,da det ikke er rette linjer/vinkler. Noe av hellelagt areal på terrengnivå i u.etg er ikke medregnet i TBA de deler kun er ansett som en passasje.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Innredet loft er ikke inntegnet på originale tegninger. Rommet er ikke ment eller godkjent for varig opphold. Øvrige rom/bruk er ihht godkjente tegninger.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Se Tilbygg/modernisering

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.4.2026	Geir Randen	Takstingeniør
	Lars Petter Heinegaard	Takstingeniør
	Anne Sitje	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3203 ASKER	1	390		0	370.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Rugdeveien 46

Hjemmelshaver

Sitje Anne

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Tomannsbolig beliggende innerst i Rugdeveien. Rolig og etablert boligstrøk.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng. Tomten er opparbeidet med støpt platting og trapp belagt med skiferheller, forstøtningsmurer i stein, plen, beplantning og asfalt adkomst.

Tinglyste/andre forhold

Eier informerer følgende: Forrige eier skrev at det var usikkerhet rundt støpt fundament ved utebod, og om denne måtte fjernes. Angivelig en pågående sak i Asker kommune. Har ikke hørt noe om dette siden innflytting i 2015.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	21.04.2026		Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	26.04.2026		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	26.04.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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