

Tilstandsrapport



Enebolig



Garasje



Furubakken 26 , 1395 HVALSTAD



ASKER kommune



gnr. 34, bnr. 19

Sum areal alle bygg: BRA: 289 m² BRA-i: 252 m²



Befaringsdato: 02.02.2026

Rapportdato: 11.02.2026

Oppdragsnr.: 22644-1026

Referansenummer: DI3886

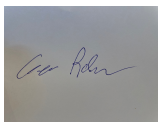
Autorisert foretak: ASKER BYGG OG EIENDOM AS



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 som er vesentlig oppgradert og modernisert i tidsrommet 2018-2022, med nyere overflater, kjøkken, bad etc. Hovedkonstruksjoner og grunnmur er fra byggeår. Boligen fremstår med normal bruksslitasje, tilstand fremstår som forventet i forhold til alder. Overordnet fremstår boligen i god tilstand. Forøvrig refereres til punkter i rapporten. 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.

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.

*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.

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

Påpeker at rapporten vurderer byggtekniske momenter som krever faglig kompetanse og innsikt, selv om enkelte merknader og beskrivelser kan forekomme, er det ikke rapportens hensikt og belyse mindre feil og mangler som det forventes at kjøper selv skal være i stand til å avdekke ved enkle undersøkelser. Estetiske avvik og mindre fagmessige utførelser vil ikke bli kommentert i rapporten dersom dette ikke anses av spesiell byggeteknisk betydning. Flere bygningsdeler kan ikke tilfredsstillende vurderes av takstmann uten at det utføres destruktive tiltak eller fremlegges dokumentasjon, vurdering i slike tilfeller gjøres ofte basert på alder og enkelte observasjoner/undersøkelser ved befaring, det er svært viktig at kjøper søker informasjon, dokumentasjon og kunnskap tilknyttet vurderinger i rapporten som er gjort på begrenset grunnlag/undersøkelse.

OPPVARMING:

Elektriske panelovner
Luft-luft varmepumpe

Eier opplyser om varmekabler i følgende rom:
Bad, wc og det store rommet i kjeller.

Enebolig - Byggeår: 1917

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Enebolig oppført på grunnmur av betong. Stående utvendig kledning. Valmet tak tekket med betongtakstein.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber og plast (rør-i-rør). . Stoppekran er plassert på vaskerommet.

Det er avløpsrør og sluk av plast.

Boligen har kun naturlig ventilasjon med spalteventiler i vinduene.

Det er installert en luft-til-luft varmepumpe plassert på kjøkkenveggen.

Varmtvannstanken har et volum på ca. 200 liter og er plassert på vaskerommet. Det er installert en ekstern trykktank, og anlegget er direktekoblet med bryter.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i trappeløpet.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Boligen er opprinnelig fra 1917. Ingen tegninger er fremlagt. Kun en tegning av kjeller fra rørlegger datert 1985. Avvik/endring /lovligheter er ikke mulig å bedømme da tegninger ikke foreligger.

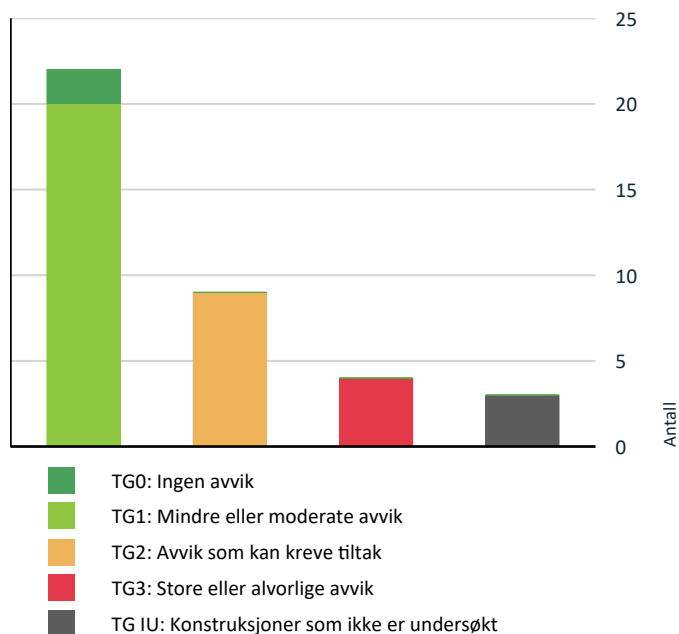
Garasje

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

Tegninger av garasje og tak over trapp er stemplet av Asker kommune, datert 1984.

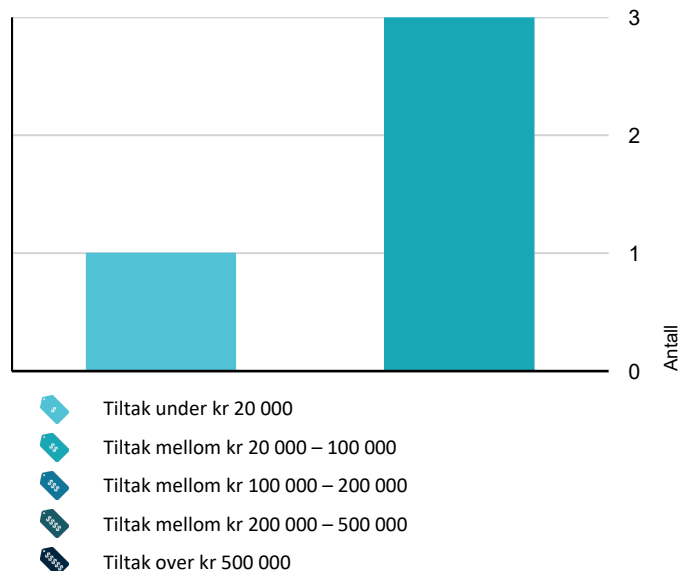
Sammendrag av boligens tilstand

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 var snø på tak og bakkeplan som vanskeliggjør inspeksjon av enkelte bygningsdeler. Enkelte punkter i rapporten vurderes mot dagens forskrifter selv om det kan ha vært andre krav da disse ble utført. Det er vesentlig å lese hele rapporten for å få et korrekt inntrykk av det som er kommentert, enkelte avvik og tilstandsgrader er kun ført for å gjøre en oppmerksom på at forventet brukstid er passert eller passeres i nær eller noe nær fremtid, produktets levetid i forhold til forventet brukstid varierer ofte en del og påvirkes av konstruksjon, utførelse, bruk, vedlikehold og klimatiske forhold.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Gulv mot grunn i kjeller [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

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

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

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

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

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
- ! Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- ! Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- ! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

1917

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier og tidligere salgsoppgave.

Anvendelse

Bolig

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2018	Modernisering/r ehabilitering	Boligen har blitt vesentlig påkostet og rehabilitert av tidligere eiere i tidsrommet 2018 - 2021
2020	Omlegging av tak	Kilde/dokumentasjon boligmappa.no
2021	Installert luft-luft varmepumpe	Varmepumpe installert på kjøkken/stue. Kilde/dokumentasjon boligmappa.no
2022	Drenering/fuktsik ring	Det er utført drenering/fuktsikring av boligen. Kilde/dokumentasjon boligmappa.no
2023	Avsug for radon	Utført av radoninspektøren. Kilde/dokumentasjon boligmappa.no

UTVENDIG

! TG IU Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Fullstendig takomlegg ble utført i løpet av 2020. Kilde/dokumentasjon: boligmappa.no.

Vurdering av avvik:

- Takteking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Taket er ikke besiktiget nærmere grunnet uforsvarlig adkomst. Taksteinen var snødekt ved befaring.

Konsekvens/tiltak

Det anbefales å gjennomføre en nærmere inspeksjon av taket når forholdene tillater det, for eksempel når snøen er borte og sikker adkomst kan ivaretas. Det foreligger en grundig FDV-dokumentasjon fra omleggingen av taket. Tak bør generelt ha jevnlig tilsyn.



! TG 3 Nedløp og beslag

Nedløp og renner er utført i plastbelagt stål/alu-zink.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Snøfangere bør monteres for å oppfylle kravene som gjaldt ved byggemeldingstidspunktet. Manglende snøfangere medfører økt risiko for snø- og isras, som kan føre til personskafe eller skade på eiendom.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



! TG 2 Veggkonstruksjon

Tilstandsrapport

Veggene er oppført i trekonstruksjon fra byggeåret. Fasaden har stående bordkledning. Eier opplyser at kledningen på to av veggene ble skiftet for over 10 år siden, samt at råtne eller skadede bord ble byttet ut. 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. Det er ikke mulig å påvise lufting bak kledningen.

Kledningen er montert etter datidens byggeskikk, hvor man festet kledningen direkte på reisverket, gjerne med et mellomlag av asfaltapp.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen mot grunnmur for å sikre god ventilasjon bak kledningen. Manglende lufting kan føre til oppfuktning, råteskader og redusert levetid på kledningen.



! TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Loftet er innredet i etterkant. Konstruksjonsoppbyggingen er ukjent.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Takkonstruksjonen er lukket, og det har derfor ikke vært mulig å foreta en visuell kontroll av konstruksjonen. Synlige eldre bærekonstruksjoner innvendig på loftet. Vurdering er kun basert på alder og observasjoner fra underliggende etasje.

Ifølge FDV-dokumentasjon fra takomleggingen er det benyttet diffusjonsåpent undertak på eldre bordtak.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser dersom det oppstår symptomer på skade, da det ikke har vært mulig å foreta visuell kontroll av takkonstruksjonen.

Konsekvensen av manglende innsyn er at eventuelle skjulte feil eller skader ikke kan avdekkes, noe som kan medføre økt risiko for uoppdagede fukt- eller konstruksjonsskader.

! TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass, både fastkarm og sidehengslede vinduer. Vinduer i 1. etasje, 2. etasje og loft har varierende årstall, hovedsakelig fra 2009, med enkelte vinduer fra 2020/2021.

! TG 2 Vinduer - kjeller

Bygningen har trevinduer med koblet glass. Årstall for vinduene er ukjent, men de er av eldre årgang. 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 utsifting av trevindu er 20–60 år.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduene har synlig alder og slitasje, noe som medfører økt risiko for redusert funksjon og behov for vedlikehold eller utsifting på sikt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjennomføres jevnlig vedlikehold og vurderes utsifting av vinduene for å opprettholde tilfredsstillende isolasjonsevne og funksjon. Konsekvensen av manglende tiltak er økt varmetap, redusert komfort og risiko for ytterligere forringelse av vinduenes tilstand.



Tilstandsrapport



TG 1 Dører

Bygningen har en malt hovedytterdør med glassdetaljer og en malt balkongdør i tre. I kjelleren er det montert en malt ytterdør fra 2023.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Overbygget veranda i trekonstruksjon mot øst, med toppdekke av terrassebord. Rekkverk i tre. Trapp ned fra verandaen i betong. Smijernsrekkverk til trappen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- * Det er påvist sprekkdannelser i den støpte fundamenteringen til verandaen.
- * Bjelkesko og innfesting av bjelker til verandaen bør utbedres, da disse er noe mangelfulle.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Sprekkdannelser i fundamenteringen bør utbedres for å hindre videre forringelse og redusere risikoen for setningsskader eller svekkelse av konstruksjonens bæreevne.

Bjelkesko og innfesting av bjelker til verandaen bør forsterkes for å sikre tilstrekkelig stabilitet og bæreevne, og for å redusere risikoen for konstruksjonssvikt.



TG 2 Utvendige trapper

Støpt trapp til veranda og inngangsparti.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- * Det er påvist løs steinhelle i trappen til inngangspartiet.
- * Synlig helningsavvik på trappereposet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Løs steinhelle bør festes, og helningsavvik på trappereposet bør utbedres ved en evt fornyelse av trappen. Dersom tiltak ikke utføres, kan det medføre økt risiko for personskafe og ytterligere skader på konstruksjonen.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater. Profilert listverk.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betong mellom 1.etg. og kjeller. Øvrige etasjeskillere er av trebjelkelag. Det er ikke foretatt åpning av konstruksjoner. Avvik kan forekomme. Det er foretatt stikkmålinger av horisontalplanet med laservater. I et møblert hjem blir målinger foretatt på tilgjengelige steder. Avvik kan forekomme som ikke blir registrert på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

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

Følgende målinger er registrert:

- Stue/kjøkken: 20 mm totalavvik
- TV-stue: 14 mm totalavvik
- Stort soverom: 25 mm totalavvik (målt fra yttervegg/skap til dør)
- Loft: 17 mm totalavvik

Målingene er utført med laservater på tilgjengelige steder i et møblert hjem.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette.

TG 3 Gulv mot grunn i kjeller

Gulv mot grunn av betong.

Vurdering av avvik:

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

Det er observert lokale nedbøyninger og svanker.

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales at ny eier vurderer om oppretting av gulvet skal gjennomføres, og eventuelt innhenter pristilbud på dette.

Konsekvensen av å ikke utbedre høydeforskjellen og de lokale nedbøyningene er økt risiko for ujevn slitasje, redusert komfort, samt mulige problemer ved legging av nytt gulvbelegg.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet er av malt betong og fliser. Tak-ess plater i deler av himling, samt synlig malt betong/mur. Veggene har stående trepanel. Ingen isolasjon mellom mur og trepanel. Murvegg er kun synlig under trappen.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale fukt forhold. Hulltaking er foretatt i lagerrom i hjørne mot sørvest. Rom under terreng har for lite dagslysforhold via vinduer for å kunne være godkjent for varig opphold.



TG 1 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp med tette trinn mellom alle etasjene. Trappene er av eldre dato, men har fått ny overflatebehandling.

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte heltre innerdører av eldre dato i kjeller, samt nyere i 1.etg, 2.etg og loft.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- * Eldre dørblader i kjelleren har tydelige merker og sprekker, og er av eldre nostalgisk årgang. Dette medfører økt slitasje og redusert funksjon sammenlignet med nyere dører.
- * Enkelte innerdører tar i karm eller terskel.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å utbedre eller eventuelt skifte ut eldre dørblader i kjelleren for å sikre tilfredsstillende funksjon og redusere videre slitasje.

Enkelte innerdører bør justeres slik at de ikke tar i karm eller terskel, for å unngå økt slitasje og sikre normal bruk.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan dette føre til ytterligere forringelse av dørenes funksjon og estetikk, samt økt risiko for at dørene ikke lukkes eller åpnes som de skal.



Dørblad av eldre årgang



Dørblad tar i terskel inn til rom i 2.etg

VÅTROM

2.ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

Tilstandsrapport

2.ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

2.ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. svakt fall mot sluk på hovedgulvet. lokalt fall i dusjen. synlig membranoppkant bak feilist. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 50 mm.

2.ETASJE > BAD

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og banemembran med ukjent utførelse



Sluk dusj



2.ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

2.ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte. spalte under dør 12 mm

2.ETASJE > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverom bak dør.

KJELLER > VASKEROM

Generell

Vaskerom utført uten noen form for dagens krav til tettesjikt/membraner.

KJELLER > VASKEROM

! TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har stående trepanel. Taket har himlingsplater.

KJELLER > VASKEROM

! TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har malt betong. Rommet har panelovn som varmekilde. Fall mot sluk er målt til 35 mm fra dør til topp sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert avflassing av overflaten på betonggulvet, samt riss i gulvet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør vurderes utbedring av avflassing og riss i betonggulvet for å hindre videre forringelse av overflaten og redusere risiko for fuktopptak og skader i konstruksjonen.



KJELLER > VASKEROM

! TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ikke noen form for tettesjikt.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er ikke membran/tettesjikt i våtsonen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende tettesjikt/membran 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 gulv. F.eks gulvbelegg.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



KJELLER > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har opplegg for vaskemaskin.

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Ventilasjon

Det er ingen ventilering. Kun åpningsbart vindu.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres for å lukke avviket. Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskiftning og resultere i høy luftfuktighet og i ytterste konsekvens utvikling av skader.

Kostnadsestimat: Under 20 000

KJELLER > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Fuktmåling på overflater er foretatt, men dette er en metode som kan ha store avvik da måleinstrumentet kan gi utslag på materialer som leder strøm som f.eks. varmekabler, armeringsjern etc. Da det ikke er bruk av fritt vann på gulv eller vegger med vasker så anses en hulltaking som svært unødvendig. Det er anbefalt at vaskerommet oppgarderes med vannrettet sjikt mot gulv da dette er fraværende. Det er ingen synlige tegn til fuktskader i trepanel eller listverk på vaskerommet.

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp med integrert ventilator, kombiovn (stekeovn/mikrobølgeovn) og stekeovn. Det er også installert lekkasjesensor og komfyrvakt. Kjøkkenet er av nyere men ukjent årstall.

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Ventilator er integrert i platetoppen med avkast ut.

SPECIALROM

1.ETASJE > TOALETTRUM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med malte plater på vegger og i tak. Fliser på gulv. Innredning med nedfelt servant. Vegghengt WC. Lekkasjesensor. Varmekabler i gulv. Elektrisk avtrekksvifte og spalte under dør.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber og plast (rør-i-rør). Det er ikke fordelerskap i vaskerommet, kun en åpen fordelerstokk. Stoppekran er plassert på vaskerommet. Fordelerskapet er plassert i trapperommet i 2. etasje, i vegg mot bad. Fordelerskapet ble ikke inspisert grunnet manglende tilgang, men det er synlig avløp inn til bad.

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

Utvidet gjennomgang av vann- og avløpsinstallasjoner må utføres av autorisert foretak, da undertegnede ikke innehar spisskompetanse på området. Vann- og avløpsrør har en forventet tid for utskiftning/levetid på 50 år i henhold til Byggeforskeren "Intervaller for vedlikehold og utskiftning av bygningsdeler" 700.320.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å få utført en grundig kontroll av innvendige vannledninger av autorisert fagperson, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

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

Tilstandsrapport



TG 1 Avløpsrør

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

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med spalteventiler i vinduene. Boligen virket 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 Varmesentral

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

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken har et volum på ca. 200 liter og er plassert på vaskerommet. Det er installert en ekstern trykktank, og anlegget er direktekoblet med bryter.

Årstall: 2021 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer plassert i trappeløpet.

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.
Det er foretatt oppgradering av det elektriske anlegget over flere år. Eksakt årstall er ikke mulig å notere.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Det svares her for kun det dagens eier vet og har av informasjon.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Det ligger samsvarserklæringer for div. arbeider i boligmappe.no.
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

Tilstandsrapport

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

Generelt om anlegget

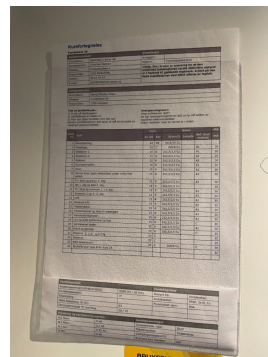
8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Ukjent
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Ukjent

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?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ukjent

Generell kommentar

-El-anlegg er kun beskrevet ikke kontrollert. Varmekabler, lamper, lys og andre elektriske komponenter er ikke funksjonstestet. Downlights/lys ikke demontert for kontroll. Avvik kan forekomme. Elektrisk anlegg fremstår i ok tilstand, jeg er ikke fagmann for feltet og anbefaler på generelt grunnlag at elektriker vurderer slike anlegg. Det er bruk av skjøteledning til varmeovn på vaskerommet, denne bør ha fast tilkobling for å unngå varmgang i støpsler/stikk. Elektriker bør kontrollere løs jordingsledning i sluk på badet i 2.etg.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

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

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det fremgår av tilbud/bekreftelse at det er anlagt nye drenersør, 100 mm Isodren, samt filterduk mot grunnmur.

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 dreneringen/fuktsikringen med sikkerhet når det gjelder funksjonalitet, basert på visuell besiktigelse.

Årstall: 2022 **Kilde:** Faktura e.l

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur fra byggeåret. Grunnmuren er kun visuelt inspisert på de delene som er synlige på utsiden og innsiden av boligen. Fundamenteringen er ikke vurdert, da den ligger under bakkenivå og ikke er tilgjengelig for inspeksjon.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

riss i mur sør side

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Riss i muren på sørside bør utbedres for å hindre inntrenging av vann, som kan føre til frostskaader og forverring av skadene over tid.

Tilstandsrapport



! TG IU Terrengeforhold

Det har ikke vært mulig å vurdere fallforholdene 100% rundt bygget på grunn av snøforhold. Det er påvist fall vekk fra mur enkelte steder, da boligen ligger på en svakt skrånende tomt.

*Fall mot grunnmur medfører unødig fuktbelastning mot grunnmur og fuktsikring. Terreget rundt byggverket bør planeres med fall utover. Fallet bør være minimum 1:50 over en avstand på minimum 3 meter fra vegglivet, dersom dette lar seg gjennomføre fysisk (TEK17).

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

Det bør foretas nærmere undersøkelser av terreng og fallforhold når tomten er snøfri, for å sikre at terreget har tilstrekkelig fall bort fra grunnmuren.

Manglende eller feil fall kan medføre økt risiko for fuktbelastning mot grunnmur og konstruksjon, noe som kan føre til skader over tid.

Oljetank

Det er ikke gitt opplysninger om nedgravd tank på eiendommen.

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



Helse, miljø og sikkerhet

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet.

Det er montert avtrekksvifte for radon i kjeller. Eier overvåker selv radonnivået med "Airthings View Plus" og har ikke registrert forhøyede verdier.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

- Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- * Det mangler rekkverk i trappen til loftet.
- * Avstanden mellom enkelte spiler i trappen mellom etasjene overstiger 10 cm.
- * Rekkverkshøyden på loftet er under 90 cm.

Konsekvens/tiltak

Det bør monteres rekkverk i trappen til loftet, og avstanden mellom spiler bør reduseres slik at den ikke overstiger 10 cm. Rekkverkshøyden på loftet bør økes til minimum 90 cm.

Manglende eller utilstrekkelige rekkverk og for store åpninger medfører økt risiko for fallulykker, spesielt for barn, og kan føre til alvorlige personskader.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

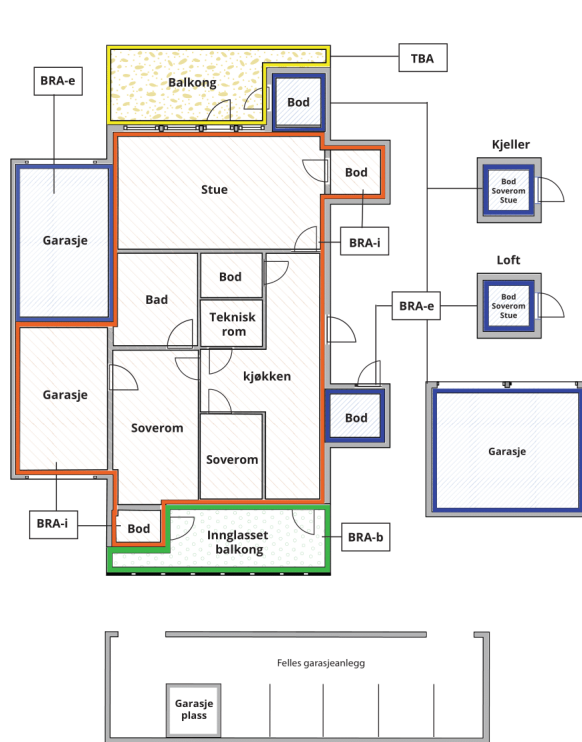
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
Loft	40			40	
2.Etasje	74			74	
1.Etasje	74			74	9
Kjeller	64			64	
SUM	252				9
SUM BRA	252				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
Loft	Allrom		
2.Etasje	Bad, soverom, soverom 2, soverom 3, stue		
1.Etasje	Stue, kjøkken, entré, kontor, toalettrom		
Kjeller	Laggerrom, bod 1, bod 2, bod 3, vaskerom		

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. Oppmålte areaer er ikke kontrollert opp mot godkjente byggemelding/tegninger.

I mangel av en veiledning til NS3940 kan det forekomme avvik med areal på bakgrunn av ulike tolkninger av standarden.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Boligen er opprinnelig fra 1917. Ingen tegninger er fremlagt. Kun er tegning av kjeller fra rørlegger datert 1985.

Avvik/ending /lovligheter er ikke mulig å bedømme da tegninger ikke foreligger.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Se boligmappa.no for utfyllende beskrivelser/dokumentasjon.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
Etasje		37		37	
SUM		37			
SUM BRA	37				

Romfordeling

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

Kommentar

Arealmålingen er utført av takstingeniør Lars Petter Heinegaard. Det er benyttet håndholdt laseravstandsmåler fra Bosch. Arealer er kontrollmålt i ArchiCad. Oppmålte areaer er ikke kontrollert opp mot godkjente byggemelding/tegninger.

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegninger av garasje og tak over trapp er stemplet av Asker kommune, datert 1984.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.2.2026	Geir Randen	Takstingeniør
	Sina Nek Akhtar	Kunde
	Lars Petter Heinegaard	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3203 ASKER	34	19		0	759 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Furubakken 26

Hjemmelshaver

Fuglår Marianne, Akhtar Sina Nek

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i et rolig, attraktivt og barnevennlig boligområde på Hvalstad. Kort vei til togstasjon, skoler barnehager etc.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Eiendommen har en lett skråenden tomt som er opparbeidet med plen, prydbusker etc.

Tinglyste/andre forhold

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

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1984

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra godkjente byggetegninger

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Dobbelgarasje oppført med støpt såle mot grunn. Ringmur og deler av vegg i Leca e.l. Reisverk i tre over mur med stående trekledning. Valmet tak tekket med betongtakstein. 2 stk vippeporter hvor den ene har elektrisk portåpner. Garasjen fremstår med normal slitasjegrad ihht alder. Avvik som kan nevnes er at kledningsborg ligger nærmere terreng enn anbefalt og dett ekan forkorte levetiden da det er økt fare for fuktopptak i bordene. Det er kun utført en enkel observasjon av bygget. Ved utvidet kontroll kan det avdekkes andre avvik som ikke er nevnt i denne rapporten.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	22.01.2026		Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	31.01.2026		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	03.02.2026		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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