

Tilstandsrapport

 Rekkehus

 Vassbunneveien 48, 1388 BORGEN

 ASKER kommune

 gnr. 6, bnr. 483

Sum areal alle bygg: BRA: 104 m² BRA-i: 104 m²



Befaringsdato: 24.04.2026

Rapportdato: 29.04.2026

Oppdragsnr.: 22644-1055

PropCloud ref nr: BV3170

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 etter datidens byggeskikk. (Tunhus byggesystem) Enkelte bygningsdeler er modernisert gjennom årenes løp. 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.

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

*Lekehus i hage er oppført av tidligere eier. Bygget er ikke vurdert da dette ikke inngår i oppdraget. Av åpenbare avvik så kan man se synlige skjevheter i konstruksjonen.

OPPVARMING:

Panelovner
Varmekabler / folie

Eier opplyser om varmekabler/folie i følgende rom:
Bad, gang og entrè i u.etg

Rekkehus - Byggeår: 1975

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Rekkehus oppført på grunnmur av betong. Utvendig fasade med stående trekledning. Saltak tekket med stålpanner.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger til bad og kjøkken er av plast (rør-i-rør). Besiktiget i rørskap i underetasje.

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.

Det er avløpsrør av plast. Stakeluke er plassert bak inspeksjonsluke mellom soverom og bad.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmtvannstanken har et volum på ca. 120 liter og er innebygget i kjøkkenskap. Det er rør fra sikkerhetsventil samt lekkasjesikring.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

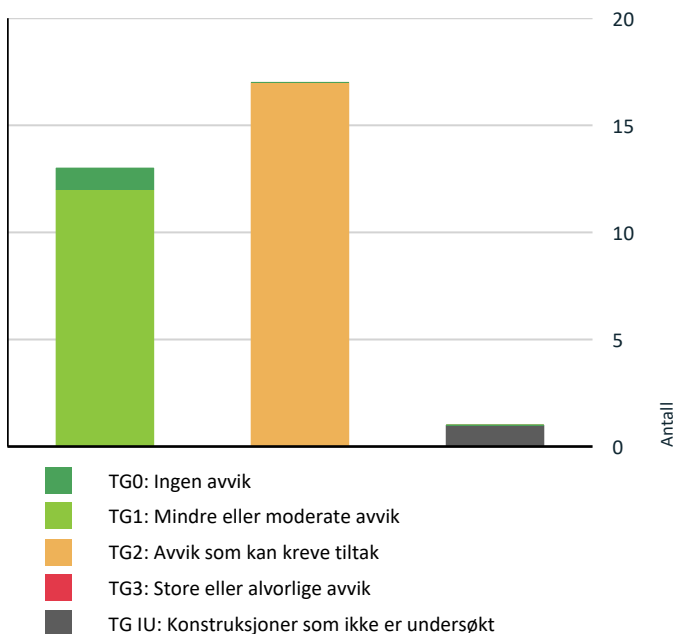
Rekkehus

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

Det er avvik fra originale byggetegninger. Det er fremvist flere sett med tegninger og det er vanskelig å tyde hva som gjelder da enkelte ting ikke er utført. Det er avvik fra byggetegningene ift dagens løsning og det foreligger ikke ferdigattest på ombygging. Rombeskrivelse er utført i forhold til dagens bruk av rommene. Inngangspartiet er tilbygget/innebygget. Bod og sportsbod på originale tegninger brukes i dag som garderobe/bod. Utdrag fra tidligere eiers egenerklæring: Utvidet gang/ bod under overbygget terrasse i 2016. I følge Asker Kommune var dette ikke søkepliktig da det ikke endret fotavtrykket og ikke er beregnet som rom for varig opphold. Det foreligger ikke annen dokumentasjon rundt dette. Lekehus i hage oppført i 2017/2018.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er oppholdsvær ved befaring. Enkelte rom 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 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. Kontroll av korrekt utførelse av lyd-/brancelleinndeling er svært begrenset som følge av skjulte konstruksjoner, 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.

Rekkehus

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Innvendig > Krypjkjeller [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

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

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

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

! Tekniske installasjoner > Vannledninger - 2 [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. [Gå til side](#)
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Det mangler håndløpper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Sammendrag av boligens tilstand

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår

1975

Kommentar

Byggeår er basert på opplysninger i midlertidig brukstillatelse.

Anvendelse

Bolig

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2026	Modernisering	Skiftet til ny ventilasjonsvifte på bad i andre etasje og oppgradering av termostatt til varmekabler i gulv i 1. etasje.
2023	Modernisering	Ny vannmåler og stoppekran. BK rør AS
2021	Modernisering	Ny membran under terrasse utført av Bjørns Blikk.
2021	Modernisering	Lagt nytt Fiberon kompositt terrassebord med egeninnsats av forrige eier.
2019	Modernisering	Ny innmat i sikringskap. Abc elektro
2016	Modernisering	Nytt heltre eikegulv i trapperom 1. etasje og stue/kjøkken 2. etasje. Tømrer Thomas Narvestad
2016	Modernisering	Nytt kjøkken med spesialtilpasset Corian benkeplate, nye hvitevarer og ny varmtvannsbereider. Rørleggermester Thomas Irgens
2015	Modernisering	Nye vinduer på soverom, trapperom og verandadør med soldemp montert. Tømrer Thomas Narvestad
2011	Modernisering	Bad ble totalrenovert av tidligere eier i 2011 (Tømmermester Are Hansen)
2004	Modernisering	Skiftet tak. Tømmermester Are Hansen
	Modernisering	Innvendig overflater pusset opp og malt i 2019-2021 og noe i 2023 av forrige eier.
		Opplysninger er gitt av eier og undertegnede står ikke ansvarlig for om disse opplysningen er korrekte.

UTVENDIG

TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen består av stål- eller aluminiumsplater, med undertak av asfalt takbelegg. Taket er inspisert fra bakkenivå og fra innsiden av kaldloftet. Vurderingen er begrenset da taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå. Det har ikke vært sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke ble avdekket skader under befaringen, utelukker ikke dette at det kan foreligge skader som en nærmere undersøkelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Årstall: 2004

Kilde: Egenerklæring



TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Nedløp, renner og beslag er utført i plastbelagt stål.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Nedløpsrør fra taket på vestsiden bør føres i rør bort fra konstruksjonene for å sikre tilfredsstillende bortledning av vann fra grunnmuren.

Konsekvens/tiltak

Det bør etableres et system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur for å unngå at vann samler seg inntil grunnmuren.

Manglende bortledning kan føre til fuktinntrengning i grunnmur og kjeller, noe som øker risikoen for fuktskader og forringelse av konstruksjonen over tid.

Tilstandsrapport



TC 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret. Fasade/kledning har stående bordkledning. Veggene er inpsisert fra bakkenivå samt fra åpning i vinduer. Det kunne ikke påvises spesielle problemer eller vesentlige skjevheter med den synlige delen av konstruksjonen. Selve veggkonstruksjonen ble ikke inpsisert da det er en lukket konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktive inngrep, noe som ikke ble foretatt på befaringdagen.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Kledningsbordene er ført helt ned til beslaget, noe som begrenser luftingen i nedre kant av kledningen mot grunnmur.

Vegetasjon vokser opp langs yttervegg og delvis inn på kaldloftet.

Konsekvens/tiltak

Det bør etableres bedre lufting i nedre kant av kledningen mot grunnmur ved eventuell fornyelse av fasaden for å sikre tilstrekkelig ventilasjon.

Manglende lufting kan føre til oppfuktning og redusert levetid på kledning og underliggende konstruksjoner, samt økt risiko for råte og soppdannelse.

Vegetasjon bør fjernes fra yttervegg og kaldloft for å hindre fukt- og skadedyrproblematikk.



TC 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

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

Det er viktig å merke seg at takkonstruksjoner i eldre boliger ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav til stivhet, da disse er bygget etter eldre forskrifter. Man skal være oppmerksom på at eventuell dampsperre, tettesjikt og tetting rundt kanaler/el-bokser mv. kan ha avvik i henhold til dagens strenge krav til tetting av bygg.

Avvik kan forekomme ved åpning av konstruksjoner. Det er lagret mange personlige eiendeler på loftet, noe som forhindrer en fullstendig inspeksjon av bygningsdelen.

Vurdering av avvik:

- Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrfunksjonen.
- Det er avvik:

Det er påvist manglende isolasjon i enkelte fag samt over vifte. Det er også registrert brudd i dampsperran/plast, noe som kan redusere dampsperrans funksjon og øke risikoen for fuktskader i takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etterisolerers der det mangler isolasjon, og brudd i dampsperran må utbedres for å sikre tilstrekkelig fuksikring av takkonstruksjonen.

Konsekvensen av manglende isolasjon og brudd i dampsperran er økt risiko for fuktskader, mugg- og råteutvikling, samt redusert energieffektivitet.

Tilstandsrapport



TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med isolerglass. Det er varierende alder på vinduer. Fra byggeår til 2010.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Vinduet på det lille soverommet i underetasjen mangler listverk inn mot vindusrammen, og det er heller ikke påvist annen tetting rundt vinduet. Soveromsvinduet i underetasjen har behov for justering.

Konsekvens/tiltak

Det bør monteres listverk og tetting rundt vinduet for å sikre tilstrekkelig luft- og fuktmotstand. Manglende tetting kan føre til trekk, varmetap og risiko for fuktskader i omkringliggende konstruksjon.

Soveromsvinduet i underetasjen bør også justeres for å sikre korrekt funksjon og tetthet, slik at ytterligere skader og energitap unngås.



TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har en malt hovedytterdør med elektronisk dørhåndtak/lås og en skyvebalkongdør i malt tre. Verandadør er opplyst byttet i 2015

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Veranda med toppdekke av terrassebord i kompositt/plast over deler av underetasjen. Membran lot seg ikke inspisere uten demontering av terrassebord. Tilstandsgrad er vurdert ut fra alder. Det er ingen synlige tegn på innsiden av boligen som indikerer lekkasje fra verandaen. Det er opplyst i egenerklæringen at membran ble byttet i 2021.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett og furu. Veggene har trepanel, malte plater og betong. Innvendige tak har malte plater og trepanel. Overflatene har normal slitasjegrad i henhold til alder. Overflatene er malt og utbedret gjennom årenes løp.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag. 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. Selve etasjeskillet er en skjult konstruksjon og lar seg ikke inspisere annet enn visuelt og ved målinger av nedbøyninger o.l.

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.

1. etasje: Det er målt et totalavvik på 20 mm gjennom rommet, samt et avvik på 17 mm over 2 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.

Skjevheter i etasjeskillet kan påvirke møblering og innredning, og det kan være nødvendig med oppretting før legging av nytt gulv for å unngå oppsprekking og knirk.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Gulvet er av furu, har parkett og har teppe. Veggene har betong/mur og plater. Hulltaking er foretatt i walk-in closet og det er påvist avvik i konstruksjonen. Fuktmåling i tresvill målt til 28%.

Årsak til forhøyet fuktnivå kan skyldes flere forhold under bakkenivå (vannårer i fjell/terreng, tilsig av fukt etc.) som kan ha negativ betydning. Foreldet drenering/fuksikering. Isolering av vegger kun på 1 side gir også økt risiko for kondensering. Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk. Hvis fuktinnholdet ligger over 20 vektprosent over tid, er det stor sjanse for at muggsoppen allerede er dannet.

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

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt. Det ble også påvist dampsperre i utlekket vegg mot vest. Dette er ikke en anbefalt løsning på vegger under terrengnivå, da dampsperre på innsiden kan føre til opphopning av fukt i konstruksjonen og økt risiko for fuktskader.

Konsekvens/tiltak

Det bør iverksettes tiltak for å redusere fuktnivået i konstruksjonen, for eksempel forbedret drenering, fuksikring og ventilasjon, samt overvåking av fuktutviklingen over tid.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, er det økt risiko for råte, muggsoppvekst og skader på materialer og konstruksjoner, noe som kan medføre omfattende utbedringskostnader. For å avdekke et eventuelt skadeomfang må veggplater fjernes.

Det var ingen indikasjoner på fukt i murvegg i trapperommet på befaringsdagen.



TG 10 Kryp Kjeller

Beskrivelse

Bygningen har krypkjeller under dekke av porebetong. Adkomst var ikke mulig av fysiske grunner, og inspeksjon er derfor foretatt via kamera/bilder.

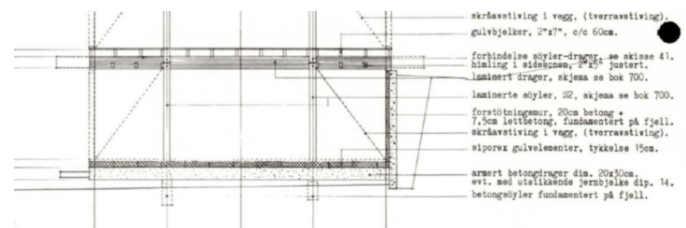
Vurdering av avvik:

- Det er ikke adkomst til deler av krypkjelleren. Krypkjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.
- Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Konsekvens/tiltak

Det bør etableres bedre adkomst til krypkjelleren slik at fullstendig inspeksjon kan gjennomføres.

Manglende tilgang medfører usikkerhet om tilstanden til bunnsvill, trebjelkelag og tilstøtende konstruksjoner, og det er økt risiko for skjulte fukt- og råteskader som kan utvikle seg over tid uten å bli oppdaget.



Oppbygging av konstruksjon.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp. Normal slitasjeegrad.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det er registrert noe overflateslitasje på døren til det største soverommet samt på døren ut mot entréen.

Døren mellom gang og entré subber noe mot terskelen og bør justeres.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Dører med overflateslitasje bør overflatebehandles for å hindre videre forringelse og opprettholde estetisk standard.

Døren mellom gang og entré bør justeres for å unngå unødvendig slitasje på dør og terskel, samt sikre normal funksjon. Manglende utbedring kan føre til økt slitasje og redusert brukervennlighet.



VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.

Årstall: 2011 **Kilde:** Egenerklæring

UNDERETASJE > BAD

! TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt og har downlights. (Tidligere eier opplyser om sprekke i en veggflis, men denne kunne ikke undertegnede finne på befaringsdagen. Forholdet er ment som en opplysning)

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres noe svertesopp i elastiske fuger og noe algevekst i flisfuger.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Svertesopp i elastiske fuger og algevekst i flisfuger bør fjernes, og berørte fuger bør eventuelt skiftes ut.

Dersom dette ikke utbedres, kan det føre til videre vekst av sopp og alger, som igjen kan skade fugene. Svertesopp er først og fremst sjenerende, og skadepotensialet er begrenset.



UNDERETASJE > BAD

! TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Det er målt fall på gulvet med laser på tilfeldig valgte steder. Vann-/funksjonstest er ikke utført.

Det er et fall på 10 mm fra terskel flis til flis før nedsenk, samt lokalt fall i nedslagsfelt for dusj. Total høydeforskjell mellom topp flis ved terskel og topp sluk er 40 mm. Fallet anses som tilfredsstillende.

Det er viktig at sluket har jevnlig vedlikehold for å sikre god avrenning av vann.

UNDERETASJE > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse. Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres på samme måte som synlige bygningsdeler. Tilstanden til membranen vurderes ut fra alder og forventet gjenstående levetid. Smøremembran over 15 år gir TG 2 i henhold til gjeldende retningslinjer.

Årstall: 2011 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Tettesjiktet rundt sluket (klemring) er ikke utført fagmessig.

Det er kun påvist smøremembran ned til sluket. Det har ikke vært mulig å verifisere om det er mansjett under klemringen. Det er ingen boligrom under bygningsdelen, så skadepotensialet vurderes som begrenset.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Tettesjiktet rundt sluket bør utbedres av fagperson for å sikre korrekt tilslutning og hindre vannlekkasjer til underliggende konstruksjoner.

Mangelfull utførelse medfører økt risiko for fuktskader og følgeskader på bygget, selv om skadepotensialet vurderes som begrenset grunnet manglende boligrom under bygningsdelen.

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert en sprek i overflaten på vasken, samt skader på begge skuffefronter.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Sprekk i overflaten på vasken og skader på skuffefronter bør utbedres for å hindre ytterligere skade, redusert funksjon og mulig fuktopptak i innredningen.



UNDERETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er installert en elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrommet, for eksempel ved å montere en luftespalte eller ventil ved døren. Manglende tilluft begrenser luftutskiftingen og øker risikoen for fuktskader og soppdannelse.

UNDERETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling er foretatt via luke i tilstøtende vegg fra soverom. Ingen fukt påvist i konstruksjonen.



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplate i Corian. Det er kjølfryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og vannstoppsystem.

Årstall: 2016

Kilde: Egenerklæring

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er montert kjøkkenventilator innfelt i taket med avtrekk ut.
Ventilatoren styres med fjernkontroll.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTRUM

! TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med flislagte vegger og gulv, trepanel i himling. Veggmontert enkel vask, gulvmontert WC. Fliser på vegg har dekortape, gulvet er malt. Panelovn. Elektrisk styrt avtrekksvifte i himlingen. Det er hulromslyd under enkelte fliser, men ingen tegn til riss eller sprekker i fuger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

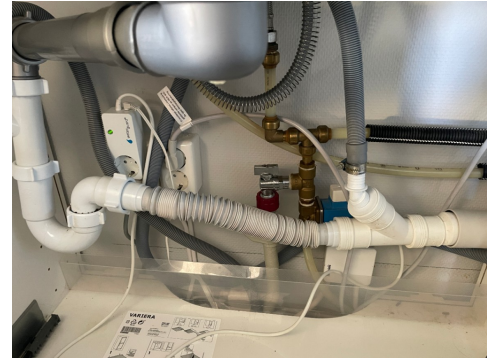
Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrommet, for eksempel ved å montere en luftespalte eller ventil ved døren.
Konsekvensen av manglende tilluft er dårlig ventilasjon, som kan føre til opphopning av fukt og forurenset luft, samt redusert levetid på overflater og sanitærutstyr.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger til bad og kjøkken er av plast (rør-i-rør). Besiktiget i rørskap i underetasje.
Det er foretatt en enkel visuell sjekk av innvendige vann- og avløpsinstallasjoner.



! TG 2 Vannledninger - 2

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe. Vann- og avløpsrør har en forventet levetid på 50 år i henhold til Byggforskserien "Intervaller for vedlikehold og utskiftning av bygningsdeler" 700.320.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- 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 gjøre tiltak er økt risiko for lekkasjer og påfølgende skader på bygningens konstruksjoner.



! TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast. Stakeluke er plassert bak inspeksjonsluke mellom soverom og bad.

Tilstandsrapport



TC 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen fremstod som greit ventilert på befaringdagen 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 luft sirkulasjon i boligen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Bod i kjeller oppleves som noe innestengt. Ventilering av rommet bør vurderes.

Tidligere eier har tettet igjen originale luftespalter som var montert i veggene fra byggeåret. Dette reduserer luft sirkulasjonen i boligen, og det er derfor nødvendig å bruke vinduer aktivt for å sikre tilfredsstillende luftutskiftning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres bedre ventilering i boden i kjelleren, for eksempel ved å åpne eller reetablere originale luftespalter, for å sikre tilstrekkelig luft sirkulasjon og redusere risiko for dårlig inneklima, fukt og muggdannelse.

Manglende ventilasjon kan føre til opphopning av fukt og dårlig luftkvalitet, noe som kan skade både bygningskonstruksjoner og inventar.

TC 1 Varmvannstank

Beskrivelse

Varmvannstanken har et volum på ca. 120 liter og er innebygget i kjøkkenskap. Det er rør fra sikkerhetsventil samt lekkasjesikring.

Årstall: 2019

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 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

Sikringsskap med automatsikringer. Eltilsyn utført i 2023.

Samsvarserklæring for utbedringer av avvik ligger i boligmappa.no

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)?

Ja

Spørsmål til eier

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Inntak og sikringskap

3. 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?

Nei

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.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Tilstandsrapport

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

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen/fuktsikringen er fra 1975. 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 dreneringen/fuktsikringen ligger under bakkenivå og derfor ikke er tilgjengelig for inspeksjon. Det er ikke mulig å vurdere dreneringen/fuktsikringen med sikkerhet når det gjelder funksjonalitet basert på visuell besiktigelse.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ukjent type/alder/løsning på drenering og tettesjikt på grunnmur.

Det er påvist grunnmursplast inntil muren som mangler topplst.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avdekke tilstanden til drenering og fuktsikring, da mer enn halvparten av forventet levetid er overskredet og det er usikkerhet rundt type, alder og løsning.

Det bør monteres topplst på grunnmursplasten for å hindre at vann trenger inn bak plasten og ned i konstruksjonen.

Konsekvensen av manglende tiltak kan være økt risiko for fuktinntrengning i kjeller og grunnmur, noe som kan føre til skader på bygningskonstruksjonen og redusert innemiljø.



TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i betongstein. Det er stripefundamenter av betong under grunnmuren. Fundamenteringen er ikke vurdert, da den ligger under bakkenivå og ikke er tilgjengelig for inspeksjon. Grunnmuren er kun visuelt inspisert på de delene som er synlige på utsiden og innsiden av boligen.

*Originale tegninger beskriver oppbygging av mur mot terreng med 20 cm betong, med 7,5 cm lettbetong på innsiden, fundamentert på fjell.

TG 2 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

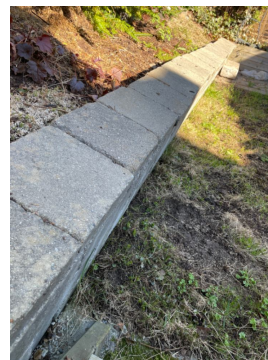
Forstøtningsmur i hagen er av betongstein som er stablet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er synlige skjevheter på muren.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det bør vurderes tiltak for å rette opp skjevhetene på muren, for å unngå ytterligere forskyvning eller sammenrasing, noe som kan medføre skade på omkringliggende arealer og økt vedlikeholdsbehov.



TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Hovedsakelig flatt terreng i hagen.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

Det bør utføres terrengjusteringer slik at vann ledes bort fra grunnmuren, for å redusere risikoen for vannansamlinger som kan føre til fuktskader på bygningsmassen og dårligere innemiljø.

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

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningsfagkyndige 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 byggtknisk forskrift på befaringsstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

Åpningene mellom trinnene i trappen bør reduseres slik at de tilfredsstiller dagens forskriftskrav, og det bør monteres håndløper på vegg i trappeløpet.

Dette bør gjøres for å redusere risikoen for fallulykker, spesielt for barn, og for å ivareta sikkerheten ved bruk av trappen.

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

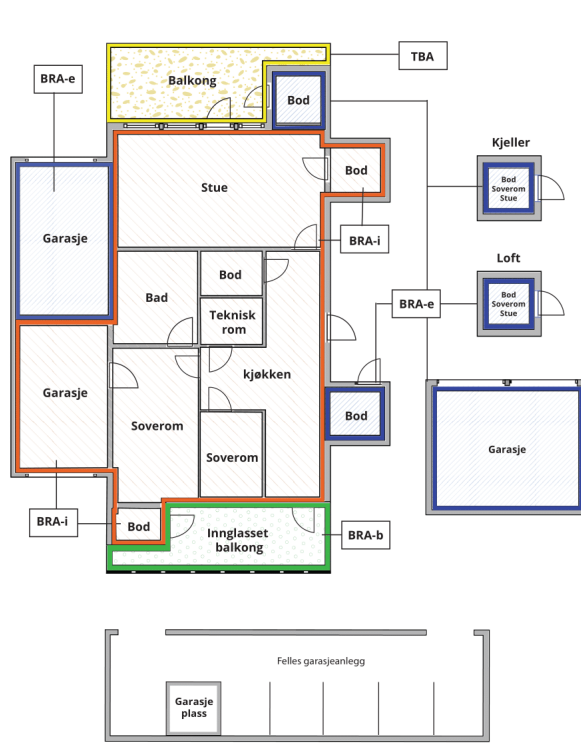
Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	41			41	27
Underetasje	63			63	
SUM	104				27
SUM BRA	104				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Stue/kjøkken, toalettrom		
Underetasje	Bad, 2 soverom, entré, garderobe /bod		

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.

Garasje plass i felles garasjerekke på 15 m2. Dobbel garasje plass som deles med naboehet. Ekstern bod utenfor inngangsparti på 3,5 m2, samt en i hage på ca. 1m2. Ikke målbare ihht målregler.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er avvik fra originale byggetegninger. Det er fremvist flere sett med tegninger og det er vanskelig å tyde hva som gjelder da enkelte ting ikke er utført. Det er avvik fra byggetegningene ift dagens løsning og det foreligger ikke ferdigattest på ombygging. Rombeskrivelse er utført i forhold til dagens bruk av rommene. Inngangspartiet er tilbygget/innebygget. Bod og sportsbod på originale tegninger brukes i dag som garderobe/bod. Utdrag fra tidligere eiers egenerklæring: Utvidet gang/ bod under overbygget terrasse i 2016. I følge Asker Kommune var dette ikke søkepliktig da det ikke endret fotavtrykket og ikke er beregnet som rom for varig opphold. Det foreligger ikke annen dokumentasjon rundt dette. Lekehus i hage oppført i 2017/2018.

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
24.4.2026	Geir Randen	Takstingeniør
	Lars Petter Heinegaard	Takstingeniør
	Svend Erling Arentz-Vik	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3203 ASKER	6	483		0	141.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Vassbunnveien 48

Hjemmelshaver

Arentz-Vik Frøya Giske, Arentz-Vik Svend Erling

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Rekkehus beliggende i Vassbunnveien på Borgen.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst fra offentlig vei via privat stikkvei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med beplantning og plen. Eiendommen ligger i skrånende terreng. Asfalterte interne gangveier mellom husrekkene.

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.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	27.03.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse	27.03.2026		Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	23.04.2026		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	24.04.2026		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.