

# Tilstandsrapport

 Rekkehus

 Bondibråten 77 , 1387 ASKER

 ASKER kommune

 gnr. 52, bnr. 135, snr. 52

Sum areal alle bygg: BRA: 164 m<sup>2</sup> BRA-i: 157 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 24.02.2026

Rapportdato: 14.05.2026

Oppdragsnr.: 22644-1038

PropCloud ref nr: AD1277

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

Eldre rekkehus oppført etter eldre krav og forskrifter. Enkelte overflater har blitt pusset opp gjennom årenes løp.

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

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

\*Større avvik kan forekomme ved åpning av konstruksjoner.

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter da dette krever fagkompetanse og spesialutstyr. Eier opplyser om at det har vært pipebrann for noen få år siden.

## OPPVARMING:

Panelovner

Lukket ildsted på loft og i 1.etg.

## Rekkehus - Byggeår: 1981

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Rekkehus oppført med støpt såle mot grunnen. Veggkonstruksjon i tre. Utvendig stående og liggende kledning. Endevegg er delvis forblendet med teglstein. Saltak teknet med betongtakstein.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe. Stoppekran av eldre dato er montert i benkeskap på kjøkken.

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

Boligen har naturlig ventilasjon med spalteventiler i vinduer og ventil i yttervegg. Boligen virket tilstrekkelig ventilert på befaringsdagen og er bygget etter datidens krav ved oppføringstidspunktet.

Varmtvannstanken har et volum på ca. 200 liter og er plassert i boden. Det er tilkoblet rør fra sikkerhetsventil, som er ført gjennom yttervegg og ut til boden.

Sikringskap med eldre automatsikringer plassert i entrè. Eier har ingen dokumentasjon eller andre relevante opplysninger vedrørende det elektriske anlegget.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Rekkehus

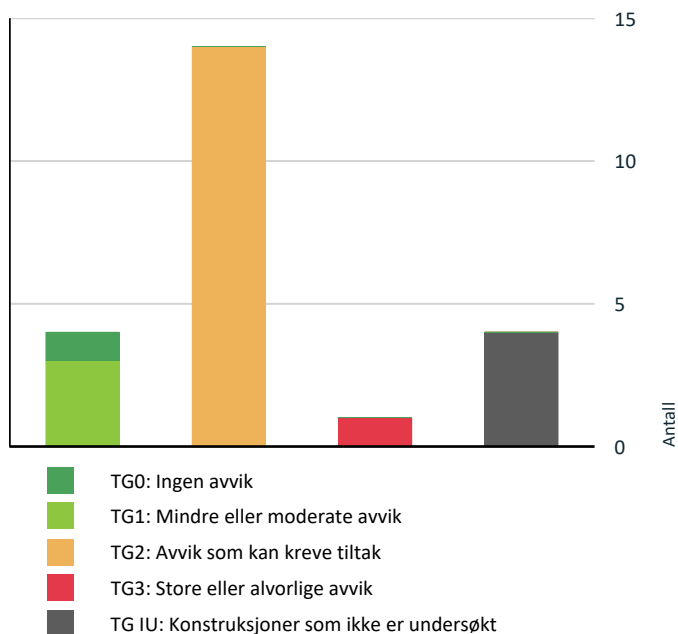
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det er mottatt tegninger datert 22.08.1988, som har avvik ihht dagens plan/bruk. Originale tegninger fra byggeåret 1977 er ikke mottatt. Avvik 1.etg: Det er tilbygget en utvendig bod utenfor sportsboden. Inngang til kjøkken er \endret. 2.etg: Bod mot nord er innlemmet i gang og fungerer som adkomst til veranda som ikke er inntegnet. Bod mot øst er slått sammen med bad og fungerer i dag som bad/vaskerom. Loftetasjen er ikke inntegnet.

Endringer og avvik som ble avdekket ihht tegninger er av søknadspliktige karaktere. (bruksendring tilleggsdel-hoveddel / fasadeendring bod, loftetasje og veranda)

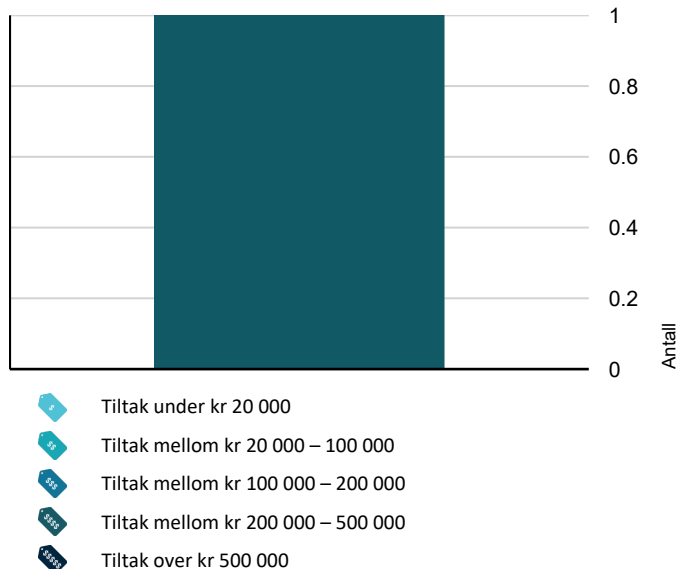
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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. Det er oppholdsvær ved befaring. 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

<b>TG 3</b>	<b>STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK</b>
!	Våtrom > 2.Etasje > Bad/vaskerom > Generell <a href="#">Gå til side</a>
<b>TG IU</b>	<b>KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT</b>
!	Utvendig > Nedløp og beslag <a href="#">Gå til side</a>
!	Tomteforhold > Fuktsikring og drenering <a href="#">Gå til side</a>
!	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter <a href="#">Gå til side</a>
!	Tomteforhold > Terrengforhold <a href="#">Gå til side</a>
<b>TG 2</b>	<b>AVVIK SOM KREVE TILTAK</b>
!	Utvendig > Takteking <a href="#">Gå til side</a>
!	Utvendig > Veggkonstruksjon <a href="#">Gå til side</a>
!	Utvendig > Takkonstruksjon/Loft <a href="#">Gå til side</a>
!	Utvendig > Vinduer <a href="#">Gå til side</a>
!	Utvendig > Dører <a href="#">Gå til side</a>
!	Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger <a href="#">Gå til side</a>
!	Innvendig > Overflater <a href="#">Gå til side</a>

# Sammendrag av boligens tilstand

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

---

-  **Innvendig > Innvendige trapper** [Gå til side](#)

---

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

---

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

---

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

---




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

---

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

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

-  Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
-  Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
-  Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

# Tilstandsrapport

## REKKEHUS

### Byggeår

1981

### Kommentar

Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

### Anvendelse

Bolig

### Standard

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

### Vedlikehold

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

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

#### Beskrivelse

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking 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 grunnet høyde og is/snø. 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. Undertakspapp har en forventet levetid på 30 år.

#### Vurdering av avvik:

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

Taket var snødekt ved befarig, noe som begrenser muligheten for visuell kontroll av taktekkingen og undertaket.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å få gjennomført en grundigere inspeksjon av taket og undertaket av fagperson når forholdene tillater det, for å avdekke eventuelle skjulte skader.

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



### ! TG 1U Nedløp og beslag

#### Beskrivelse

Renner, nedløp og beslag er utført i plastbelagt stål. Det er ikke mulig å fastslå om boligen har snøfangere, da takflaten er dekket av snø på befaringsdagen. Det bør gjennomføres ny befaring når taket er snøfritt for å avklare om det er montert snøfangere. Manglende snøfangere kan medføre økt risiko for snø- og isras, noe som kan føre til personskade eller skade på eiendom.

### ! TG 2 Veggkonstruksjon

#### Beskrivelse

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasaden har både liggende og stående bordkledning, og gavlveggen er delvis forblendet med teglstein.

Veggene er inspisert fra bakkenivå samt fra balkong/veranda. 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 kledning i hele veggens lengde.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

-Kledningen er montert etter datidens byggeskikk, hvor kravene til luftespalte og musebånd avviker fra dagens regler.

-Kledningen er enkelte steder montert lavere mot terreng enn anbefalt. Dette medfører økt risiko for fukt- og råteskader på grunn av vannsprut, kapillært fuktoptak i treverket og dårlig uttørking. Dette kan resultere i at maling sprekker og at kledningen råtner, spesielt ved stående bord med eksponert endevend.

-Anbefalt avstand mellom kledning og terreng er minimum 30 cm for å redusere risikoen for slike skader. I områder med liten fare for vannsprut kan avstanden reduseres til 10 cm, men 30 cm anbefales for å sikre lengst mulig levetid på kledningen.

-Vegetasjon inntil vegger er observert.

-Stedvise tørkesprekker og værslitasje, samt manglende klaring mellom beslag og kledningsbord er registrert.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

### • Tiltak:

Det bør etableres tilstrekkelig avstand mellom kledning og terreng, samt vurderes tiltak for å bedre lufting og musebeskyttelse der dette mangler.

Manglende avstand og utilstrekkelig lufting øker risikoen for fukt- og råteskader, oppsprekking av maling og redusert levetid på kledningen, spesielt ved eksponert endevend.

Vegetasjon inntil vegg bør fjernes for å redusere fuktbelastning og risiko for skader.



- Sorte rennemerker er observert i himling på loft mot gavlvegg. Det er mulig at dette skyldes sverting og avrenning fra pipe. For å avdekke årsak og eventuelt skadeomfang må konstruksjonen åpnes for nærmere undersøkelse.

- Hull i insektnett i raft er registrert.

## Konsekvens/tiltak

### • Tiltak:

Konstruksjonen bør åpnes for nærmere undersøkelse for å avdekke årsak til sorte rennemerker og eventuelt skadeomfang. Dersom dette ikke gjøres, kan det være risiko for skjulte skader, noe som kan medføre redusert levetid og økte utbedringskostnader.

Hull i insektnett i raft bør utbedres for å hindre at insekter og smådyr får tilgang til takkonstruksjonen, noe som kan føre til ytterligere skader eller redusert funksjon på sikt.



## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

### Beskrivelse

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

Man skal være klar over at eventuelle dampsperrer, 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. Ved visuell kontroll fremstår konstruksjonen som stabil på befaringdagen. Lukket takkonstruksjon. Synlig luftespalte i raftene. Det ble ikke avdekket vesentlige nedbøyninger eller synlige svekkelser ved konstruksjonen.

### Vurdering av avvik:

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

## TG 2 Vinduer

### Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med varierende årstall, datert 1977, 1988 og 2019 (kjøkken). Vinduer er hovedsakelig av eldre dato.

Takvinduer ble byttet ca. 2023 ref eier. Tilfeldig valgte vinduer er funksjonstestet og funnet i orden.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før kontroll og justering av hengslede vinduer er 2–8 år. Normal tid før utskifting av trevinduer er 20–60 år.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert noe avflassing og bruksslitasje på vinduene.

Generell elde på pakninger kan medføre trekk og varmetap. Eldre fuktmerker er observert i utforing til takvinduer.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

# Tilstandsrapport

Det bør utføres vedlikehold og eventuell overflatebehandling av vinduene for å hindre videre forringelse og redusere risiko for råte, varmetap og redusert levetid.

Pakninger bør kontrolleres og eventuelt byttes ved behov, da eldre pakninger kan medføre trekk og svekket isolasjonsevne.

Eldre fuktmerker i utforing til takvinduer bør følges opp for å unngå risiko for videre fuktskader, selv om dette trolig stammer fra tidligere lekkasje før utskifting av takvinduer.



## TG 2 Dører

### Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og malte balkongdører i tre.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert elde og slitasje på pakninger. Låsemekanismen på verandadøren mot nord er løs.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Pakninger bør skiftes eller vedlikeholdes for å sikre god tetthet og forhindre varmetap eller fuktinntrengning.

Låsemekanismen på verandadøren bør utbedres for å sikre funksjon.

## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Terrasse på bakkeplan mot sør i trekonstruksjon. Utkraget balkong i betongkonstruksjon mot sør. Veranda over inngangsdør/bod mot nord i trekonstruksjon.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

- Det er avvik:

Det er registrert underdimensjonerte bjelker til verandaen, med dimensjon 2x4" over et spenn på 2,2 meter. I tillegg er det benyttet søyle i 2x4". Det er tegn til eldre fuktskjolder i bjelke på innsiden i boden. Overflatene var delvis snødekt ved befaring.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjennomføres forsterkning eller utskifting av underdimensjonerte bjelker og søyler for å sikre tilstrekkelig bæreevne på verandaen.

Videre bør det utføres nærmere undersøkelser av fuktskjolder i bjelken for å avdekke eventuelle skader og behov for utbedring.

Manglende tiltak kan føre til redusert konstruksjonssikkerhet, økt risiko for skader på bygget og fare for personsikkerheten.



## INNVENDIG

## TG 2 Overflater

### Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett, laminat, malt furugulv og belegg. Veggene har tapet og trepanel. Innvendige tak har malte plater, trepanel og malt betong. Mindre avvik i materialbeskrivelse kan forekomme.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist heksesot/støvkondens på overflater.

# Tilstandsrapport

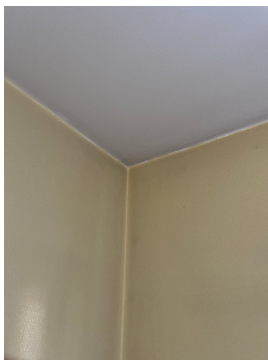
Heksesot, også kalt kjemisk sverting, fremstår som sotaktige, fete og klebrige flekker. Misfargingen skyldes en kjemisk reaksjon mellom avdamping fra kjemiske forbindelser i bygningsmaterialer (som lim, lakk og maling) og fine sotpartikler i luften. Dette dannes i luften og legger seg på ulike overflater, for eksempel inne i skap, i dørsprekker, på vegger, i tak og på vindusruter.

Heksesot kan være plagsomt og skjemmende, men det regnes ikke som farlig og er ikke ansett som bygningskade. (Norsk hussopp forsikring. <https://hussoppen.no/skadevoldere/heksesot/>)

## Konsekvens/tiltak

Overflater bør rengjøres grundig for å fjerne heksesot/støvkondens, og årsaken til sverting må identifiseres og utbedres for å forhindre gjentakelse.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det føre til vedvarende misfarging, dårlig innemiljø og mulig skade på overflater.



## TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

### Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke. 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 befaringdagen. Knirk i gulv og retningsavvik vil ofte forekomme i eldre konstruksjoner.

### 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 totalavvik gjennom rommet er registrert:

- 1. etasje, stue: 25 mm
- 2. etasje, stort soverom: 25 mm
- 2. etasje, gang: 28 mm, samt 17 mm over 2 meter

Målingene viser høydeforskjeller som overstiger standardens krav til godkjente måleavvik.

## Konsekvens/tiltak

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

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp. Dette kan innebære omfattende arbeider, og det anbefales å vurdere slike tiltak i forbindelse med eventuell fremtidig oppussing.

Konsekvensen av avvikene er at det kan oppleves skjevheter i gulvene, noe som kan påvirke møblering og komfort, men det vurderes ikke å ha vesentlig betydning for konstruksjonens bæreevne.

## TG 2 Innvendige trapper

### Beskrivelse

Boligen har lakkert tretrapp med tette trinn. Normal bruksslitasje.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert sprekke mellom laminatgulv som er lagt på reposit.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Sprekk mellom laminatgulv på repos bør utbedres for å hindre ytterligere skadeutvikling og redusere risiko for fuktinntrengning eller oppflising, som kan føre til økt slitasje og behov for mer omfattende reparasjoner på sikt.



## TG 1 Innvendige dører

### Beskrivelse

Innendig har boligen malte, profilerte fyllingsdører. På loftet er det profilerte furudører. Enkelte dører er funksjonstestet og vurdert som tilfredsstillende.

## VÅTROM

### 2.ETASJE > BAD/VASKEROM

# Tilstandsrapport

## ! TG 3 Generell

### Beskrivelse

Veggene er delvis flislagte, og det er benyttet våtromstapet. Det benyttes lukket dusjkabinett. Naturlig ventilasjon og spalte under dør er påvist. Det er ikke påvist sluk i rommet. Dusjkabinettet er tilkoblet avløp direkte. Eier opplyser at våtrommet er utført i egenregi, ukjent årstall. Det foreligger ikke dokumentasjon tilknyttet rommets utførelse og produkter.

Et våtrom har en forventet levetid på ca. 20–30 år. Våtrom er ikke et rom der man bør utsette eller forskyve renovering eller utbedring unødig. De mest vesentlige konstruksjonsdelene for et våtrom er ofte skjulte eller gjenbygde, og kan derfor ikke tilfredsstillende kontrolleres. Kjøper må være innforstått med at eldre våtrom har en ekstra risiko for avvik og et potensielt stort skadepotensial.

### Vurdering av avvik:

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

Det er registrert avflassing i himlingen samt tegn til heksesot på overflater. Det er ikke sluk i rommet.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Manglende dokumentasjon og ukjent utførelsesår medfører usikkerhet om kvalitet og levetid, samt økt risiko for skjulte feil og fuktskader.

Oppgradering av våtrommet bør vurderes for å sikre at det tåler normal bruk etter dagens krav og for å redusere risikoen for fremtidige skader.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**

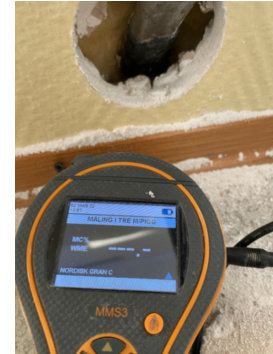


## 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

## ! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i tilstøtende vegg fra soverom mot dusjsone. (kabinett)



## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

## ! TG 2 Overflater og innredning

### Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Stoppekran er plassert i benkeskap.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avskaling på enkelte fronter.

Tegn til svelling i benkeplaten over oppvaskmaskinen.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Avskaling på fronter bør utbedres for å opprettholde funksjon og estetikk.

Svelling i benkeplaten over oppvaskmaskinen bør utbedres, for eksempel ved å tette eller bytte benkeplaten, for å hindre videre fuktskader og redusere risiko for mugg- og råteutvikling.



# Tilstandsrapport



## 1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

#### Beskrivelse

Kjøkkenventilator med avtrekk til uteluft er installert. Funksjonstest ved arktst viste at anlegget fungerer som forventet.

## SPESIALROM

### 1. ETASJE > TOALETTRUM

### TG 2 Overflater og konstruksjon

#### Beskrivelse

Toalettrom med malte overflater. Flislagt rundt vask og på gulv. Vegghengt vask med underskap. Gulvmontert WC.

#### Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Det er ingen luftespalte ved dør, kun naturlig avtrekk via ventil med oppdriftsventilering.

Det er registrert bom under fliser på gulvet samt riss i fugene.

#### Konsekvens/tiltak

Det bør etableres mekanisk avtrekk og tilfredsstillende tilluft, for eksempel luftespalte ved dør, for å sikre god ventilasjon og redusere risiko for dårlig luftkvalitet og fuktskader.

Bom under fliser og riss i fugene bør utbedres for å hindre at vann trenger ned i konstruksjonen, noe som kan føre til fuktskader og redusert levetid på gulvet.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

#### Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe. Stoppekran av eldre dato er montert i benkeskap på kjøkken. Denne er ikke testet, da eldre kraner kan ha økt risiko for lekkasjer. Undertegnede har ikke verktøy for å stanse vannet dersom lekkasje skulle oppstå.

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 Byggforskerien "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.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Det anbefales å få utført en grundigere kontroll av innvendige vannledninger og stoppekran av autorisert rørlegger, samt vurdere utskiftning grunnet alder.

Konsekvensen av å ikke gjennomføre tiltak er økt risiko for lekkasjer og følgeskader på bygningskonstruksjoner, da levetiden for rørene nærmer seg slutten.



### TG 2 Avløpsrør

#### Beskrivelse

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

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Det er ikke sluk på badet, noe som kan medføre utfordringer med avrenning og håndtering av eventuelle vannlekkasjer.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

# Tilstandsrapport

- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Det bør etableres en løsning for håndtering av eventuelle vannlekkasjer på badet, da rommet ikke har sluk. For eksempel kan lekkasjesensor med automatisk stoppventil vurderes.

Manglende sluk øker risikoen for fuktskader og følgeskader på omkringliggende konstruksjoner.

## ! TG 1 Ventilasjon

### Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon med spalteventiler i vinduer og ventil i yttervegg. Boligen virket tilstrekkelig ventilert på befaringsdagen og er bygget etter datidens krav ved oppføringstidspunktet.

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

## ! TG 2 Varmtvannstank

### Beskrivelse

Varmtvannstanken har et volum på ca. 200 liter og er plassert i boden. Det er tilkoblet rør fra sikkerhetsventil, som er ført gjennom yttervegg og ut til boden.

Årstall: 2000 Kilde: Produksjonsår på produkt

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Varmtvannstanken er over 20 år gammel. Det anbefales direkte tilkobling. Det er ikke observert tegn til varmgang.

### Konsekvens/tiltak

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

Varmtvannstanken bør vurderes skiftet ut grunnet alder, da risikoen for plutselig lekkasje eller svikt øker betydelig etter 20 år.

Direkte tilkobling bør etableres for å redusere risiko for varmegang og brann.



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 eldre automatsikringer plassert i entrè. Eier har ingen dokumentasjon eller andre relevante opplysninger vedrørende det elektriske anlegget.

- 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

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**1977**
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Nei**
- 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**
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
- Har det vært brann, brantilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

### Generelt om anlegget

- 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 varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank  
**Ukjent**
- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

### Inntak og sikringsskap

# Tilstandsrapport

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap 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.



## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

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

### Fuktsikring og drenering

#### Beskrivelse

Ikke relevant da boligen ikke har kjeller, men eier opplyser at det forekommer vannansamling i hagen til naboenheten. Dette indikerer at det er begrenset drenering i grunnen. 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.

### Grunnmur og fundamenter

#### Beskrivelse

Støpt såle på mark. Ingen grunnmur. Fundamentering er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå og ikke tilgjengelig for inspeksjon.

### Terrengforhold

#### Beskrivelse

Hovedsakelig flatt terreng rundt boligen. Terrengfall rundt bygget har liten innvirkning på bygningsdeler da det ikke er rom under terreng. Ved manglende fall kan det oppstå vannansamling. Terreng er snødekt på befaringsdagen.

#### Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

#### Konsekvens/tiltak

Det bør foretas nærmere undersøkelser av terrengforholdene når snøen er borte, for å vurdere om det er tilstrekkelig fall bort fra bygningen. Manglende fall kan føre til vannansamling rundt bygget, noe som kan øke risikoen for fuktbelastning på bygningsdeler.



## 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 byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.*



### Helse, miljø og sikkerhet

#### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

#### Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

Åpninger i rekkverk bør reduseres til å tilfredsstille dagens forskriftskrav for å unngå fare for fallulykker, spesielt for barn.

Håndløper bør monteres på vegg i det innvendige trappeløpet for å bedre sikkerheten og redusere risikoen for fall.

Det bør gjennomføres radonmålinger for å avdekke eventuelle forhøyede radonnivåer, da manglende radonsperre og ukjent radonnivå kan medføre helseisiko for brukere av bygget.



Manglende håndløper



Balkong sør



Veranda nord



Åpning rekkverk

# 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 bod
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, skjeheter 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 <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Loft	45			45	
2.Etasje	56			56	16
1.Etasje	56	7		63	25
<b>SUM</b>	<b>157</b>	<b>7</b>			<b>41</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>164</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Loftstue, bod		
2.Etasje	Kontor (soverom), 3 soverom, bad/vaskerom		
1.Etasje	Entré, bod, kjøkken, toalettrom, stue	2 stk utvendige boder	

## 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.

BRA-e: Det er medregnet 2 stk utvendige boder på henholdsvis 4m<sup>2</sup> og 3 m<sup>2</sup>.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Det er mottatt tegninger datert 22.08.1988, som har avvik ihht dagens plan/bruk. Originale tegninger fra byggeåret 1977 er ikke mottatt. Avvik 1.etg: Det er tilbygget en utvendig bod utenfor sportsboden. Inngang til kjøkken er v\endret. 2.etg: Bod mot nord er innlemmet i gang og fungerer som adkomst til veranda som ikke er inntegnet. Bod mot øst er slått sammen med bad og fungerer i dag som bad/vaskerom. Loftetasjen er ikke inntegnet.

Endringer og avvik som ble avdekket ihht tegninger er av søknadspliktige karaktere. (bruksendring tilleggsdel-hoveddel / fasadeendring bod, loftetasje og veranda)

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.2.2026	Geir Randen	Takstingeniør
	Lars Petter Heinegaard	Takstingeniør
	Vivi Nilsen	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3203 ASKER	52	135		52	0 m <sup>2</sup>	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

### Adresse

Bondibråten 77

### Hjemmelshaver

Nilsen Øystein

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Rekkehus beliggende med nærhet til Asker sentrum med alle fasiliteter.

### 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, plen og treterrasser. ( Tomten inngår i et stort felles tomteareal. )

### Tinglyste/andre forhold

Kjøper oppfordres til å undersøke om sameiet har en vedlikeholdsplan for byggene og hvilke fremtidige kostnader som bør forventes tilknyttet ulike bygningsdeler som inngår i sameiets ansvarsområde. Det er ikke opplyst om eller gjort tilkjenne spesielle forhold tilknyttet eiendommen, megler vil normalt fremskaffe grunnbok og annen informasjon av relevans. Det er vesentlig for kjøper og besiktige sameiets vedtekter, dokumentet inneholder vesentlig informasjon tilknyttet ansvarsfordeling tilknyttet vedlikehold, utskiftinger og bygningsmasse generelt. Rapporten vurderer ikke inn eller utvendige bygningsdeler som inngår i sameiets/borettslagets ansvarsområde, enkelte merknader kan forekomme dersom det anses som vesentlig informasjon tilknyttet rapporten. Rapporten vurderer kun bygningsdeler som inngår i eiers ansvarsområde, bygningsdeler som tolkes til å ha delt ansvar mellom eier og sameie kan være beskrevet i rapporten

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	17.02.2026		Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	25.02.2026		Fremvist		Nei
Forretningsførerinfo	25.02.2026		Fremvist		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	14.05.2026	

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.