

Tilstandsrapport

 Kjedehus

 Tømtebakken 39 , 1396 BILLINGSTAD

 ASKER kommune

 gnr. 38, bnr. 492

Sum areal alle bygg: BRA: 200 m² BRA-i: 200 m²



Befaringsdato: 07.04.2026

Rapportdato: 13.04.2026

Oppdragsnr.: 22644-1054

PropCloud ref nr: RY1230

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

På generelt grunnlag gjøres det oppmerksom på at innkledning av mur og betongkonstruksjoner under bakkenivå må betraktes som en risikokonstruksjon. Med risikokonstruksjon menes at det kan være økt sjanse for fuktskader i bygningsdeler som ligger under bakkeniva, hvor fukt/vann kan bli stående og ikke har mulighet for å bli luftet ut. Selv om drenering og grunnmursplast blir byttet, så kan det forekomme kapilært sug fra grunnen da eldre betongsåler ofte ble støpt uten tettesjikt mot grunn. Det kan være flere forhold under bakkenivå (vannårer i fjell/terreng, tilsig av fukt etc.) som kan ha negativ betydning.

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter da dette krever fagkompetanse og spesialutstyr. Eier opplyser om dårlig trekk fra peis i 1.etg. Ildsted i kjeller er montert av ufaglært.

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

OPPVARMING:

Panelovner

Lukket ildsted i kjeller

Åpen peis i stue

Varmekabler eller tilsvarende på begge bad, stuen og kjellerstuen.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

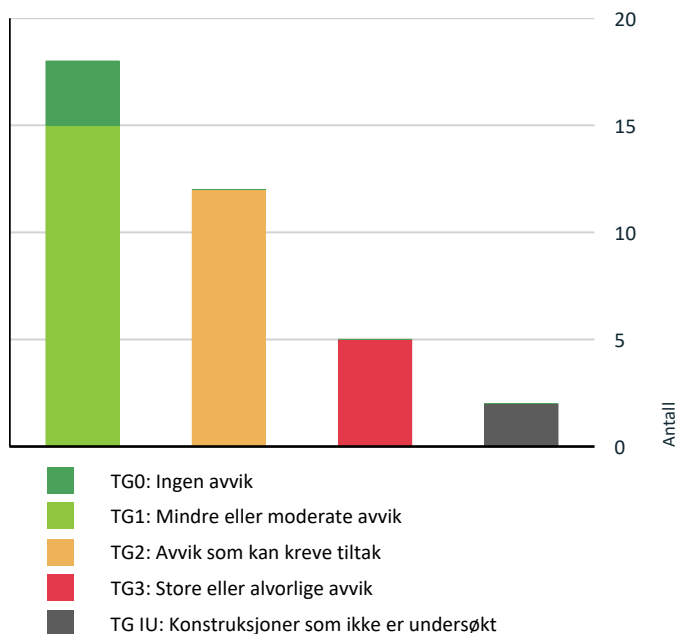
Kjedehus

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

Soverom i kjeller er ikke inntegnet på originale tegninger. Konferer megler ang dette. På originale tegninger er det kjellerstue/hobbyrom. Takhøyde i kjeller avviker fra dagens krav til oppholdsrom. Avvik fra NS 3600 da takhøyden er under 2,2 meter. Soverom mot nord er utvidet da gang inn til boden er innlemmet i soverommet. Dør inn til bod er synlig bak skyvedørsgarderobe.

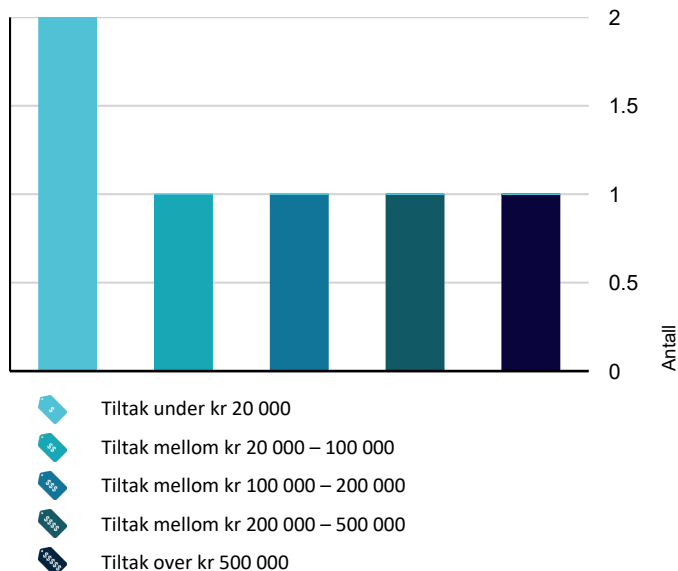
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er oppholdsvær ved befaring. Enkelte rom 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 fuktøk og skjelheter på gulv. Det elektriske anlegget er vurdert ut fra en ikkeautorisert el-fagmann sitt skjønn. Feil og skader som er skjulte/ikke synlige, eller som av andre årsaker er for krevende å oppdage på denne rapportens undersøkelsesnivå, kan derfor likevel kunne forekomme. Det er vesentlig å lese hele rapporten for å få et korrekt inntrykk av det som er kommentert, enkelte avvik og tilstandsgrader er kun ført for å gjøre en oppmerksom på at forventet brukstid er passert eller passerer i nær eller noe nær fremtid, produsert levetid i forhold til forventet brukstid varierer ofte en del og påvirkes av konstruksjon, utførelse, vedlikehold, bruk og klimatiske forhold. Kontroll av korrekt utførelse av 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.

Kjedehus

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)











! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Spesialrom > Kjeller > Badstue (ikke i bruk) > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK





- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

 Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
 Utvendig > Vinduer	Gå til side
 Utvendig > Dører	Gå til side
 Innvendig > Overflater	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	Gå til side
 Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
 Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
 Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	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 er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
-  Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Tilstandsrapport

KJEDEHUS

Byggeår
1978

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i midlertidig brukstillatelse.

Anvendelse
Bolig

Standard
Hovedsakelig normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner. (Alvorlig skade i grunnmur er omtalt i rapporten)

Vedlikehold
Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Tilbygg / modernisering

2023	Modernisering	Totalrenovering av bad i underetasje. Installert ny varmtvannsbereder og fuktalarm tilknyttet denne.
2016	Modernisering	Totalrenovering av bad i 1. etasje. Welhaven Bygg AS
2014	Modernisering	Tak til utebod, samt tak til stue er taktekket. Fagtak AS
1999	Modernisering	Intallert lukket ildsted i kjellerstuen. (Ufaglært arbeid)
2012	Modernisering	Nye sikringer. AA1 Elektro Norge AS
2026	Modernisering	Nytt stikk på vaskerom. Elektriker -Leif AS

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen består av PVC-duk og asfalttakbelegg. Taket er inspisert fra taknivå og med stige fra takfot. Eier opplyser i sin egenerklæring: Taktekking av to tak på boligen i 2014. (Boligen har tre tak) Tak til utebod, samt tak til stue er taktekket. Gjenstående hovedtak er dekket med folie og dette ble vurdert av Fagtak til å kun ha behov for reparasjon som fjerning av rims og rengjøring av folie med renseveske samt sveise ny rims.

Det anbefales å utføre jevnlig inspeksjoner av taket (under tilstrekkelige sikkerhetsforhold) for å kontrollere tetthet og eventuelle skader, samt for å unngå unødige fuktpåkjenninger og den risikoen dette medfører. Asfaltakkapp/folie har en forventet levetid på ca. 30 år.

Vurdering av avvik:

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

Det har vært en enkelthendelse med lekkasje fra pipeløpet i taket i 1. etasje ifølge eier. Eier har selv forsøkt å tette med tjæremasse. Det ble ikke observert synlige skader på befaringsdagen. Det anbefales å montere heldekkende pipehatt for å redusere risikoen for fremtidige lekkasjer.

Konsekvens/tiltak

Det bør monteres heldekkende pipehatt for å redusere risikoen for fremtidige lekkasjer fra pipeløpet.

Videre bør taket inspiseres jevnlig for å avdekke eventuelle skader eller tegn til fukt, da mer enn halvparten av forventet brukstid på taktekkingen er passert. Dette vil bidra til å unngå unødige fuktpåkjenninger og følgeskader på underliggende konstruksjoner.



TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Nedløp, beslag og renner er utført i plastbelagt stål.

Vurdering av avvik:

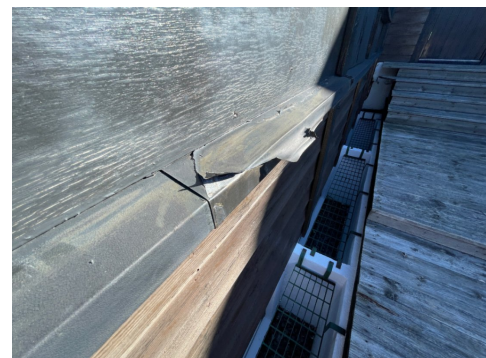
- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Avflassing på enkelte beslag er observert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Avflassede beslag bør utbedres for å hindre videre forringelse og redusere risikoen for vanninntrenging i konstruksjonen. Manglende utbedring kan føre til økte vedlikeholdskostnader og skader på bygget over tid.



Tilstandsrapport



! TG 3 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår samt murte teglblokker mellom boenheter. Fasaden har liggende bordkledning og malte finerplater. Stående kledning på boder. Vegger er inispisert fra bakkenivå og det utført sjekk på utsatt områder. Selve veggkonstruksjonen ble ikke inispisert 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.
- Det er påvist fuktskader i veggkonstruksjonen.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det er registrert lekkasje fra soveromsvindu mot nord. Dette kan ha medført skader i tilstøtende veggkonstruksjon.

Det er tydelige tegn til fukt og skader i veggen mellom naboen og boden.

Det anbefales ytterligere undersøkelser for å avdekke eventuelle følgeskader, spesielt i områdene rundt soveromsvinduet mot nord og veggen mellom nabo og boden.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avdekke om det foreligger følgeskader i veggkonstruksjonen som følge av lekkasje fra soveromsvindu mot nord og skader i vegg mellom bod og naboenhet.

Utbedring av lekkasjen og eventuelle skader bør utføres for å hindre videre fuktinntrengning og redusere risikoen for råte, sopp og forringelse av konstruksjonen.

Kostnadsestimatet gjelder kun for en utvidet undersøkelse, da skadeomfanget ikke kan fastslås uten nærmere undersøkelser.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Vegg i bod mot nab



Vegg/gulv soverom mot nord.

! TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

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

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser dersom det oppstår mistanke om skader eller svakheter, da hele takkonstruksjonen er gjenbygget og ikke kan inspiseres uten inngrep.

Konsekvensen av manglende innsyn er at eventuelle skjulte feil eller mangler ikke kan avdekkes, noe som kan medføre økt risiko for uoppdagede skader på konstruksjonen.

! TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Bygningen har malte trevinduer med isolerglass av varierende årstall.

Tilfeldig valgte vinduer er funksjonstestet og funnet i orden.

Det bemerkes at vinduer er en bygningsdel som utsettes for naturlig slitasje over tid, med en forventet levetid. Eldre vinduer har ofte dårligere isolasjonsevne enn nyere vinduer.

Gummipakninger rundt glasset på eldre vinduer stivner over tid, noe som kan medføre en svekkelse av isolasjonsevnen til vinduene.

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:

Omrammingen går ned til vannbrettet på enkelte vinduer.

3 stk vinduer i stuen har punkterte glassruter.

Det er avflassing og tydelige fuktmerker i enkelte vinduer. Det anbefales nærmere undersøkelser for å avklare omfang og eventuelle tiltak, samt for å identifisere hvilke vinduer som er berørt.

Vinduer mot sør har løse lister.

Det er registrert vanninntrengning via vindu på soverom mot nord.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Omrammingen rundt vinduene bør tilpasses slik at det er tilstrekkelig avstand til vannbrettet for å hindre vanninntrengning og redusere risiko for råteskader.

Punkterte glassruter i stuen bør skiftes ut for å opprettholde isolasjonsevnen og unngå ytterligere fuktskader på vinduene.

Det anbefales nærmere undersøkelser av vinduer med avflassing og fuktmerker for å avklare omfanget og eventuelle nødvendige tiltak, da dette kan medføre økt risiko for råte og redusert levetid på vinduene.

Løse lister på vinduer mot sør bør festes for å forhindre vanninntrengning og påfølgende skader på vinduene.

Vanninntrengning via vindu på soverom mot nord bør utbedres snarest for å unngå fuktskader og utvikling av råte i omkringliggende konstruksjoner. Kostnad er kun satt for å utbedre vanninntrengning. (Lokal utbedring)

Kostnadsestimat: Under 20 000



TC 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har teak hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Alder og bruksslitasje gjennom mange års bruk har satt sitt preg på dørene.

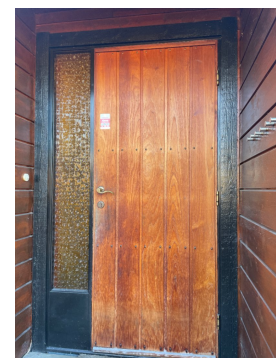
Gummipakningene har blitt harde og har mistet noe av sin isolasjonsevne.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør vurderes utbedring eller utskifting av dørene for å sikre god funksjon og energieffektivitet.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan videre slitasje føre til redusert tetthet, varmetap og økt risiko for fuktskader.



Tilstandsrapport



TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasseplatting på bakkeplan mot sør i trekonstruksjon med adkomst fra stuen

Årstall: 1999 Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

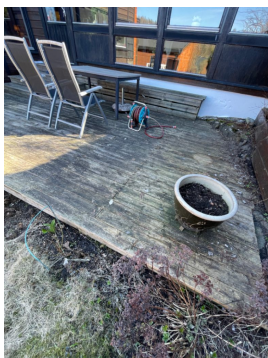
Stedvise råteskader er observert i terrassebordene i gangbanen mot boden.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Stedvise råteskader i terrassebordene bør utbedres eller skiftes ut for å hindre videre forringelse og redusere risikoen for personskade eller ytterligere skade på konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett og laminat. Veggene har glassfiberstripe og trepanel. Innvendige tak har trepanel. Mindre avvik i materialbeskrivelse kan forekomme.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Generell slitasje i overflater i henhold til alder og bruk.

Det er registrert svelling i gulv og fuktskjolder på soverom, som følge av lekkasje rundt vindu. Noe svelling i parkettgulv i entrè.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør vurderes utbedring eller utskifting av skadede overflater for å hindre videre forringelse og sikre et tilfredsstillende innemiljø.

Fuktskader og svelling i gulv og vegger bør undersøkes nærmere og utbedres for å unngå risiko for muggdannelse, dårlig innemiljø og ytterligere skader på konstruksjonen. Ytterligere avvik kan forekomme ved åpning av konstruksjoner.



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Støpt gulv mot grunn. 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. Knirk i gulv og retningsavvik vil ofte forekomme i eldre konstruksjoner. Selve etasjeskillet er en skjult konstruksjon og lar seg ikke inspisere annet enn visuelt og ved målinger av nedbøyninger o.l.

Måling av høydeforskjeller:

- Stue 1. etasje: opptil 8 mm
- Soverom mot inngangssiden: 30 mm (AVVIK)
- Soverom kjeller: (15 mm AVVIK)
- Kjellerstue: 7 mm

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.
- Det er avvik:

Stedvis knirk i gulvet er registrert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å utbedre høydeforskjeller og knirk i gulvet bør det vurderes å rette opp gulvkonstruksjonen og eventuelt etterfeste gulvbord eller undergulv.

Konsekvensen av å ikke utbedre dette kan være redusert komfort, økt slitasje og potensiell forverring av konstruksjonen over tid.

📍 TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet har parkett og er av betong. Veggene har panel og betong/mur. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i rom mellom badstue og bad. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 9.

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 påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Det er tydelige tegn til fuktvandring i mur i bod mot sørvest og på vaskerommet. Det er også registrert sprekke i murveggen i boden.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør iverksettes tiltak for å utbedre fuktvandring i mur i bod mot sørvest og på vaskerommet, for å unngå risiko for fuktskader, råte og muggsoppdannelse i konstruksjonen.

Videre overvåkning av fuktforholdene anbefales for å avdekke eventuell utvikling over tid.



📍 TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har lakkert tretrapp.

📍 TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

Det bør utføres justering eller utbedring av dører som ikke fungerer som forutsatt, for å unngå økt slitasje, skade på karm og dør, samt sikre normal bruk.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon fremvist via boligmappa.no

Årstall: 2016 Kilde: Egenerklæring

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt. Overflater med naturlig bruksslitasje.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ... Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av flis ved dørterskelen er 40 mm. Det er målt fall på gulvet med laser på tilfeldig valgte steder. Vann-/funksjonstest er ikke utført.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og banemembran med dokumentert utførelse på gulv. Smøremembran på vegger.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres på samme måte som synlige bygningsdeler. Tilstanden til membranen vurderes etter dokumentasjon, alder og forventet gjenstående levetid.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert løs jording i sluket. Dette bør kontrolleres av kvalifisert elektriker.

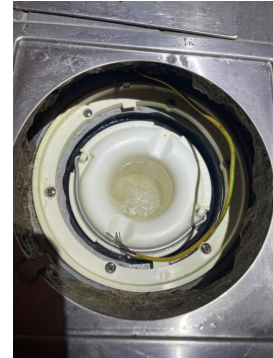
Fordelerskapet under vasken burde vært fuget/tettet, da området under vasken regnes som våtsone.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Løs jording i sluket bør kontrolleres og utbedres av kvalifisert elektriker for å unngå risiko for elektrisk støt eller skade på anlegget.

Fordelerskapet under vasken bør fuges/tettes, da området under vasken regnes som våtsone. Manglende tetting kan medføre økt risiko for fuktskader i konstruksjonen.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har skuffeinndredning med nedfelt servant, veggskap, speilskap, veggmontert toalett med innebygget sistene fra Tece, samt svingbare dusjvegger i glass.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er installert en elektrisk styrt vifte. Spalte under dør er 15 mm og sikrer tilluft til rommet.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i trapperom.

Tilstandsrapport



KJELLER > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon foreligger i boligmappa.no

Årstall: 2023 Kilde: Egenerklæring

KJELLER > BAD

! TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.

KJELLER > BAD

! TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av flis ved dørterskelen er 35 mm. Det er fall på gulvet mot sluket. Det er målt fall på gulvet med laser på tilfeldig valgte steder. Vann-/funksjonstest er ikke utført.

KJELLER > BAD

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse. Baderomspanel på vegg anses som tettesjikt.

KJELLER > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har skuffeinnebygning med nedfelt servant, speilskap, veggmontert toalett med innebygget sistene fra Tece og svingbare dusjvegger i glass.

KJELLER > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er installert en elektrisk styrt vifte. En spalte under døren på 18 mm sikrer tilluft til rommet.

KJELLER > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Våtzone ligger mot yttervegg og murte innervegger. Det har også vært begrenset bruksbelastning da badet er under 5 år.

KJELLER > VASKEROM

! TG 3 Generell

Beskrivelse

Vaskerom fra byggeår. Rommet har store avvik i henhold til dagens krav til våtrom, men er i daglig bruk. Endring av bruk og en eventuell lekkasje vil kunne forringe konstruksjoner/bygningsdeler.

Et våtrom har en forventet levetid på ca. 20–30 år. Våtrom er ikke et rom hvor man bør utsette eller forskyve renovering/utbedring unødig. De mest vesentlige konstruksjonsdelene for et våtrom er ofte skjulte/gjenbygde og kan ikke tilfredsstillende kontrolleres.

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å oppgradere eller renovere vaskerommet for å tilfredsstille dagens krav til våtrom.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, øker risikoen for skjulte skader, lekkasjer og følgeskader på bygningsdeler, noe som kan medføre store utbedringskostnader.

Kostnad er forsiktig antatt, det anbefales å innhente priser.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Tilstandsrapport

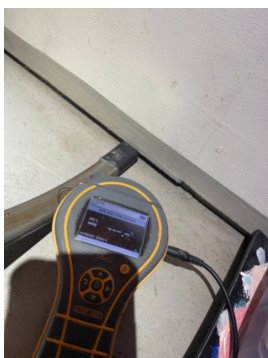


KJELLER > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling er foretatt i vegg bak vask, både bunnsvill og sponplater, uten tegn til avvik. Hulltaking er dermed ansett som unødig. Vannrør ligger utenpå veggen og begrenser skadeomfanget/skjulte skader. Våtrommet grenser eller med 2 vegger mot yttervegg. (Synlige skader i mur er omtalt annet sted i rapporten.)



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med lett profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre. Fliser over benk. Det er kjølfryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Noe bruksmerker må påregnes på et brukt kjøkken. Ingen skader av nevneverdig karakter ble observert. Benkeplater av tre har behov for jevnlig vedlikehold for å unngå fuktopptak o.l.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med avtrekk ut er installert og testet. Funksjonstest viste at den fungerer som forventet.

SPESIALROM

KJELLER > BADSTUE (IKKE I BRUK)

TG IU Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Badstuen brukes til lagring og var fylt opp med personlige eiendeler. Inspeksjon er derfor ikke foretatt, og det er ukjent om badstuen er funksjonell per dags dato. Megler eller eier må eventuelt konfereres om dette.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe. Stoppekran er påvist i trapperom i kjeller.

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.

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 få utført en grundig kontroll av vannledningene av autorisert fagperson, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Dette bør gjøres for å avdekke eventuelle skader eller svakheter, og for å redusere risikoen for lekkasjer som kan føre til vannskader på bygningen.

TG 1 Vannledninger - Til begge badene

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør). Vannfordelerskapet på badet i kjelleren lot seg ikke åpne ved vanlig håndkraft. Inspeksjon er derfor ikke foretatt.

! TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast, skjult i konstruksjonen. Stakeluke på bad i kjeller, samt under gulv foran dør inn til badet.

Vurdering av avvik:

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

Avløpsrør i plast er over 25 år gamle, og mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Dette tilsier tilstandsgrad 2 (TG 2).

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 følge med på tilstanden til avløpsrørene og vurdere utskiftning ved oppgradering av våtrom eller ved tegn til lekkasje.

Konsekvensen av alder på rørene er økt risiko for plutselige skader og lekkasjer, som kan føre til fuktskader og kostbare reparasjoner.



! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon. Boligen virket greit 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 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken har et volum på ca. 200 liter (Oso Hotwater Saga Expansion) og er plassert i trapperommet i kjelleren. Lekkasjesikring er montert på gulvet. Synlig rør fra sikkerhetsventil er tilstede.

Årstall: 2022

Kilde: Produksjonsår på produkt

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. Boligen hadde pålagt el-tilsyn i januar 2026. Avvik er utbedret og alt er godkjent.

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

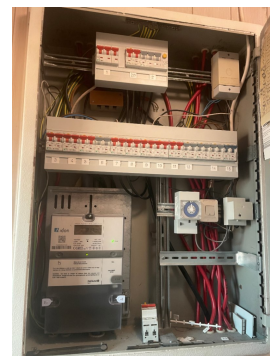
Inntak og sikringskap

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, jeg er ikke fagmann for feltet og anbefaler på generelt grunnlag at elektriker vurderer slike anlegg. NB! Løs jording i sluket bør sjekkes av fagperson. Kontakt i bod (ved vaskerommet) mangler deksel og må utbedres.



TOMTEFORHOLD

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

Byggegrunn

Beskrivelse

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

TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen/fuktsikringen er fra byggeåret. Det må bemerkes at drenering er en bygningsdel som utsettes for 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 drenerings/fuktsikringens funksjonalitet med sikkerhet basert på visuell besiktigelse.

Vurdering av avvik:

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

Det er registrert synlig fuktvandring i mur, noe som tilsier at drenering/fuktsikring ikke fungerer tilfredsstillende.

Konsekvens/tiltak

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

Dreneringen bør overvåkes jevnlig, og det må påregnes at utskifting kan bli nødvendig innen overskuelig fremtid, da mer enn halvparten av forventet levetid er overskredet.

Dersom dreneringen ikke fungerer tilfredsstillende, øker risikoen for fuktinntrengning i kjeller og underetasje, noe som kan føre til skader på bygningskonstruksjonen og redusert innemiljø.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



TG 3 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i i lettklinkerblokker eller betong.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Det er registrert setningsskader/store riss/sprekker.

Grunnmuren har store sprekker på sørside, og deler av grunnmuren har kollapset innover i bygget. Årsaken til skadene er ikke endelig fastslått, men det er indikasjoner på at jordtrykk kan være en medvirkende faktor. Ytterligere undersøkelser og utbedringer må forventes.

Gulvet i boden har en eldre setningsskade, noe som også er opplyst i tidligere salgsoppgave. Sprekk i vegg i boden under terreng sees i sammenheng med denne eldre setningsskaden.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Påviste skader må utbedres.

Grunnmuren må undersøkes nærmere av fagkyndig for å fastslå årsak til sprekkdannelser og kollaps, og nødvendige utbedringer må gjennomføres for å sikre byggets stabilitet.

Konsekvensen av å ikke utbedre skadene er økt risiko for ytterligere setninger, vanninntrengning og alvorlige konstruksjonsskader, som kan medføre betydelige kostnader og redusert sikkerhet for bygget.

Kostnadsestimat i størrelsesorden 800.000–1.000.000 kroner. Man bør innhente priser. Avvik kan forekomme da ytterligere undersøkelser kan avdekke større eller mindre skadeomfang.

Kostnadsestimat: Over 500 000



TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Fall mot grunnmur skaper unødig fuktbelastning mot grunnmur og fuktsikring. Terreng rundt byggverk må planeres med fall utover. Fallet må være minimum 1:50 i en avstand på minimum 3 meter fra vegglivet dersom dette fysisk lar seg løse. (TEK 17)

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Terrenget er flatt på sørsiden av bygget. På nordsiden skråner terrenget naturlig, men en liten vinkel på bygget gjør at vann og snø kan bli liggende inntil grunnmuren.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Terrenget bør justeres slik at det etableres tilstrekkelig fall bort fra grunnmuren, minimum 1:50 i en avstand på minst 3 meter fra vegglivet, for å redusere fuktbelastning mot grunnmur og fuktsikring.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktskader i grunnmur og tilstøtende konstruksjoner, noe som kan føre til redusert levetid og behov for kostbare utbedringer.

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 er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Det mangler deksel på elektrisk kontakt i boden ved vaskerommet, noe som medfører berøringsfare.

Konsekvens/tiltak

Det bør monteres deksel på den elektriske kontakten i boden ved vaskerommet for å eliminere berøringsfare og redusere risikoen for elektrisk støt eller skade.



Utvendig trapp ned til terrasse mangler rekkverk/sikring



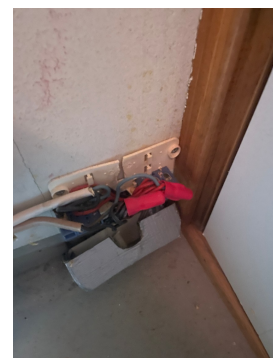
Åpning i rekkverk mellom stue og kjøkken over 10 cm



Åpning rekkverk trapp til kjeller over 10 cm



Høyde rekkverk trapp ned til kjeller under 90 cm



Kontakt i bod

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Kjedehus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	118			118	22
Kjeller	82			82	
SUM	200				22
SUM BRA	200				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré, kjøkken, stue, bad, 3 stk soverom, bod		
Kjeller	Bad, vaskerom, kjellerstue, soverom, badstue (ikke i bruk), 3 stk 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

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.

Eier opplyser om 1 stk garasje plass i felles garasjerekke. ca. 9 m² målbart areal ihht målregler.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Soverom i kjeller er ikke inntegnet på originale tegninger. Konferer megler ang dette. På originale tegninger er det kjellerstue/hobbyrom. Takhøyde i kjeller avviker fra dagens krav til oppholdsrom. Avvik fra NS 3600 da takhøyden er under 2,2 meter. Soverom mot nord er utvidet da gang inn til boden er innlemmet i soverommet. Dør inn til bod er synlig bak skyvedørsgarderobe.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Se punkt Tilbygg/modernisering.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.4.2026	Geir Randen	Takstingeniør
	Lars Petter Heinegaard	Takstingeniør
	Kjersti Lossius Allum	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3203 ASKER	38	492		0	203.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Tømtebakken 39

Hjemmelshaver

Allum Kjersti Lossius

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Atriumhus beliggende i Tømtebakken på Billingstad. Rolig og barnevennlig nabolag, samt kort avstand til buss og togstasjon, skoler, barnehager, dagligvarebutikk og flotte turmuligheter i marka.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med treterrasser, beplantning, plen. Felles asfaltert adkomstvei fra felles garasjeanlegg. Beleggningsstein opp til inngangspartiet.

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. Eier informerer om følgende: Sameiet har ikke vedlikeholdsansvar for boligene, det er det hver enkelt boligeier som har. Sameiet er forøvrig ansvarlig for å vedlikeholde garasjerekkene og lekeplassen, samt øvrige fellesareal.

Ideell andel av fellesareal (bnr 460) som følger med mitt gnr/bnr er 1/17. Til opplysning har sameiet varslet at i 2026 planlegges det med utbedring av utelys samt ny innmat i sikringskapet i garasjerekkene. Det vil ikke påløpe ekstra kostnad for sameierne.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	26.03.2026		Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	07.04.2026		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	07.04.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.04.2026	
2	23.04.2026	

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.