

Tilstandsrapport



Bod



Torsrudstubben 8 , 3430 SPIKKESTAD



ASKER kommune



gnr. 283, bnr. 74, snr. 4

Sum areal alle bygg: BRA: 92 m² BRA-i: 88 m²



Befaringsdato: 20.02.2026

Rapportdato: 12.03.2026

Oppdragsnr.: 22644-1037

PropCloud ref nr: JL8176

Autorisert foretak: ASKER BYGG OG EIENDOM AS



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



Rapportansvarlig



Geir Randen

askerbyggeiendom@gmail.com

917 42 811

Medlem av



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Rekkehus oppført etter datidens byggeskikk. Det er behov for modernisering/oppgradering av enkelte bygningsdeler. Utvendig parkering utenfor boenheten.

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 ventilerings/utlufting for å hindre skader som følge av dette. Viktig å merke seg at takkonstruksjoner og etasjeskillere i eldre boliger ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav til stivhet da disse er bygget etter eldre forskrifter. Retningsavvik og loddavvik kan forekomme på eldre konstruksjoner. Knirk/friksjonslyd i gulv kan forekomme.

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter da dette krever fagkompetanse og spesialutstyr.

NB! Utvendig bod har synlige skjevheter. Oppført på søylefundamenter som ser ut til å ha sunket. Tilstand er ikke videre vurdert, da ytterligere undersøkelser bør foretas.

OPPVARMING:
Ildsted i stuen i 1.etg.

Eier opplyser om varmekabler i følgende rom:
Begge soverom i u.etg, gang og bad.

Rekkehus - Byggeår: 1985

UTVENDIG [Gå til side](#)

Rekkehus oppført på grunnmur av betong.(Multimur) Vegger i trekonstruksjon med stående kledning. Saltak teknet med betongtakstein.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe. Stoppekran er påvist innebygget i skap på bad i underetasje. Det er avløpsrør og sluk av plast. Avløpsrørene ligger hovedsakelig skjult i konstruksjonen.

Boligen virket tilstrekkelig ventilert på befaringsdagen og er bygget etter datidens krav ved oppføringstidspunktet. Natulig ventilering med åpningsbare vinduer og luftespalter.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter., fra byggeår. Sikringsskap med skrusikringer er plassert i entrè. Skrusikringer er ansett som utdatert og anbefalt å skifte ut.

TOMTEFORHOLD [Gå til side](#)

Felles tomteareal.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Rekkehus

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

Tegninger datert 30.04.1984 er mottatt via meglerpakken. Innvendig plan stemmer med dagens bruk. NB! Oppdragsgiver opplyser om at de ikke vet om overbygget terrasse på sør/vest side er oppført uten søknad til kommunen. Nye eier bør sjekke ut dette. Evt. konferer med megler.

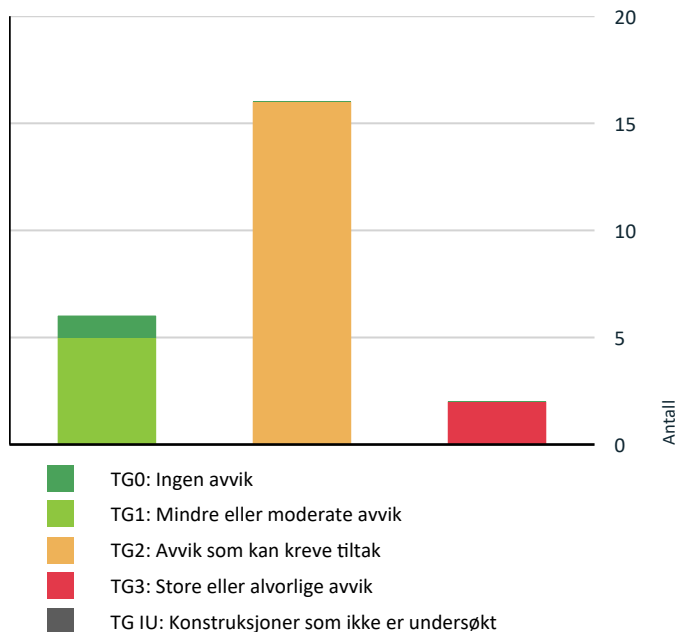
Bod

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

Bod er inntegnet på originale tegninger.

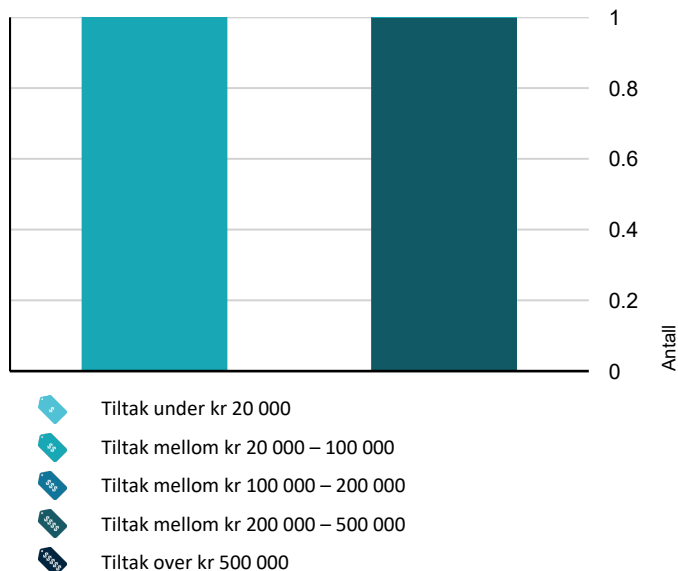
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjevheter på gulv. Det elektriske anlegget er vurdert ut fra en ikkeautorisert el-fagmann sitt skjønn. Feil og skader som er skjulte/ikke synlige, eller som av andre årsaker er for krevende å oppdage på denne rapportens undersøkelsesnivå, kan derfor likevel kunne forekomme. Det kan forekomme avvik ved åpning av konstruksjoner som ikke er mulig å avdekke ved en tilstandsbefaring. Det var snø på tak og bakkeplan som vanskeliggjør inspeksjon av enkelte bygningsdeler. 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 iht dagens krav. 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, produkters levetid i forhold til forventet brukstid varierer ofte en del og påvirkes av konstruksjon, utførelse, vedlikehold og klimatiske forhold. Kontroll av korrekt utførelse av brancelleinndeling er svært begrenset som følge av skjulte konstruksjoner, det anbefales på generelt grunnlag og kontrollere mot sameie at branntekniske krav for bygget er tilfredsstillende iht forskrift.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

Sammendrag av boligens tilstand

!	Innvendig > Overflater	Gå til side
!	Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
!	Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
!	Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
!	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
!	Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
!	Spesialrom > Underetasje > 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](#)
- ⚠ Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- ⚠ Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ⚠ Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår
1985

Kommentar

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

! TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

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

Undertakspapp har en forventet levetid på 30 år.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Takteking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Det er observert antydning til mose på takstein ved raft. Asfaltapp rundt pipe er ikke ført opp langs pipestokken. Ved brudd i takstein kan det oppstå fare for vanninntrengning. Ytterligere undersøkelser bør foretas når snøen er borte.

Konsekvens/tiltak

Det bør gjennomføres en grundigere undersøkelse av takteking og undertak når forholdene tillater det, for eksempel når taket er snøfritt.

Konsekvensen av manglende kontroll og høy alder på takteking og undertak er økt risiko for skjulte skader og fremtidige lekkasjer, som kan føre til fuktskader på underliggende konstruksjoner.



! TG 3 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Det er renner og nedløp i plastbelagt stål på boligen. Plastrenner er benyttet på boden. Nedløpene er ført ned i rør ved grunnmuren. Takvinkelen er 27 grader, og det er ikke påvist snøfangere.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tetting rundt piper og ventilasjonskanaler lot seg ikke besiktige på grunn av snø og sikkerhetsmessige forhold. Det anbefales ny vurdering når forholdene tillater sikker adkomst.

Det er ingen snøfangere på taket. Det har vært krav helt tilbake til TEK 69 om at nedfall fra tak skal sikres. (Kapittel 45. : 11 Generelt "Hvor det er fare for at snøras og isras kan medføre skade, skal taket ha snøfanger e.l.")

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å kontrollere tetting rundt piper og ventilasjonskanaler når forholdene tillater det, for å avdekke eventuelle lekkasjer eller mangler. Manglende kontroll kan medføre økt risiko for vanninntrenging og påfølgende skader på takkonstruksjonen.

Det bør monteres snøfangere på taket for å hindre nedfall av snø og is, i henhold til gjeldende krav. Manglende snøfangere øker risikoen for personskader og materielle skader på grunn av snøras fra taket.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



! TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret. Fasaden har stående bordkledning. Det er ikke mulig å påvise lufting bak kledningen i hele veggens lengde.

Kledningen er montert rett på horisontale lekt uten luftespalte i nedkant. Det er kun luft via små riller i kledningen.

Det kunne ikke påvises spesielle problemer eller vesentlige skjevheter med den synlige delen av konstruksjonen.

Selve veggkonstruksjonen ble ikke inspisert da dette er en lukket konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktive inngrep, noe som ikke ble foretatt på befaringdagen.

Kledningsbordene er observert fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er stedvis sprekker i kledningen, samt påvist noe svertesopp. Det er liten eller ingen klaring av endeved ned mot listverk og avslutninger. Kledningen er enkelte steder montert lavere mot terreng enn anbefalt.

Risikoen ved kledningsbord nær terreng er primært fukt- og råteskader på grunn av økt vannsprut, kapillært fuktopptak i treverket og dårlig uttørking. Dette kan føre til at maling sprekker og at kledningen råtner, spesielt ved stående bord med utsatt endeved.

Anbefalt avstand til terreng er minimum 30 cm for å unngå slike skader, selv om det kan reduseres til 10 cm der fare for sprut er liten. 30 cm anses som best for å sikre lang levetid.

Stedvis svertesopp på overflate en observert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør utføres lokal utbedring av sprekker og behandling mot svertesopp for å hindre videre forringelse av kledningen.

Manglende klaring og lav montering mot terreng kan føre til økt fuktopptak, oppsprekking av maling og råteutvikling, noe som kan medføre behov for omfattende reparasjoner på sikt.



akkant kledningsbord



Lav kledning

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. Det er delvis gangbart gulv. Ved visuell kontroll fremstår konstruksjonen som stabil på befaringdagen, og det ble ikke avdekket vesentlige nedbøyninger eller synlige svekkelser ved konstruksjonen.

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

Eventuelle avvik på dampsperre, tettesjikt og tetting rundt kanaler/el-bokser mv. kan forekomme i forhold til dagens strenge krav til tetting av bygg.

Avvik kan også forekomme ved åpning av konstruksjoner. Lufting via raft og ventil i gavl.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist noe mangelfull isolering mellom yttervegg og takstol på gavlveggen. Dette kan medføre redusert varmeisolasjon og økt varmetap i dette området.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etterisolerers mellom yttervegg og takstol på gavlveggen for å redusere varmetap og forbedre varmeisolasjonen. Mangelfull isolering kan føre til økte oppvarmingskostnader og risiko for kondens- og fuktskader i konstruksjonen.



Tilstandsrapport



TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har lakkerte trevinduer med 2- og 3-lags glass. 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 høyere varmetap enn nyere vinduer. Det gjøres oppmerksom på at gummipakninger rundt glasset på eldre vinduer kan stivne over tid, noe som kan svekke isolasjonsevnen til vinduene.

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:

Omrammingen går ned til vannbrettet.

Det er sorte merker i vindu/karm på kjøkken, årsaken til dette er ukjent.

Det er generell alder og slitasje på pakninger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Omrammingen bør tilpasses slik at den ikke går ned til vannbrettet, for å hindre oppsamling av fukt og påfølgende råteskader.

Sorte merker i vindu/karm på kjøkken bør undersøkes nærmere for å avdekke årsak og eventuelt utbedre skaden.

Pakninger bør kontrolleres og eventuelt skiftes ut ved behov, for å opprettholde god isolasjonsevne og forhindre varmetap.



TG 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av tredør er 20 - 40 år. Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Balkongdøren "subber" i terskelen og må justeres for å oppnå god funksjon.

Det er generell alder og slitasje på pakninger og overflater. Det er registrert sprekking i utvendig balkongdør.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Balkongdøren bør justeres for å sikre god funksjon og forhindre ytterligere slitasje.

Pakninger og overflater bør vedlikeholdes eller skiftes ut ved behov, for å opprettholde tetthet og forlenge levetiden på dørene.

Sprekker i utvendig balkongdør bør utbedres for å hindre fuktinntrengning og redusere risikoen for råteskader. Døren bør vurderes byttet i sin helhet.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

1. Veranda i trekonstruksjon mot sør/vest med utgang fra stuen.
2. Hellelagt uteareal mot nord/øst på bakkeplan med utgang fra kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Hellelagt uteareal har planhetsavvik.

Verandaen var snødekt på befaringstidspunktet, og det var derfor ikke mulig å inspisere denne delen. Dette medfører usikkerhet rundt tilstanden til verandaen.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør utbedres planhetsavvik på hellelagt uteareal for god funksjon av utearealet og for stabil møblering/bruk.

Videre bør verandaen inspiseres når den er snøfri for å avklare tilstanden, da manglende inspeksjon medfører usikkerhet og økt risiko for skjulte skader.



INNENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innendig er det gulv av furu og belegg. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er merker i gulvet etter mange års bruk, svelling i gulvbord i stuen.

Veggene er av eldre dato, og enkelte overflater er malt gjennom årenes løp.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

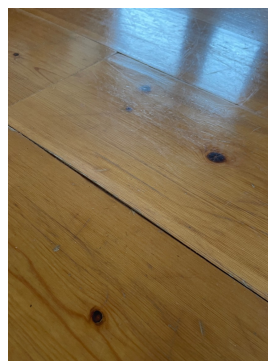
Det bør vurderes overflatebehandling eller utskifting av gulv for å utbedre merker etter langvarig bruk og svelling i gulvbordene.

Vegger bør overflatebehandles eller moderniseres for å oppnå bedre estetisk standard og funksjon.

Konsekvensen av å ikke utbedre er redusert visuell kvalitet og potensiell forverring av overflatens tilstand over tid.



Merker gulv kjøkken



Svelling gulv i stuen.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Støpt gulv mot grunn. Det er foretatt stikkmålinger av horisontalplanet med laservater uten nevneverdige avvik. Selve etasjeskillet er en skjult konstruksjon og lar seg ikke inspisere annet enn visuelt og ved målinger av nedbøyninger o.l.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er stedvis knirk i gulvet, men dette er ikke utpreget.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det anbefales å overvåke knirk i gulvet og vurdere utbedring dersom det forverres eller oppleves sjenerende.

Konsekvensen av knirk er hovedsakelig av estetisk og bruksmessig karakter, men kan indikere bevegelser i konstruksjonen som over tid kan forverres.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Gulvet har belegg. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt i bod. Målinger er ikke mulig grunnet oppbygging av muren. (Multimur)

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren er en Multimur. Grunnmuren er særlig fuktutsatt konstruksjon og har høy skadefrekvens.

Det ble ikke observert synlige tegn til fukt i overflatematerialene ved inspeksjon av vegger mot terreng.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Multimur er en risikokonstruksjon med hensyn til fukt, og det anbefales jevnlig overvåking av tilstanden for å oppdage eventuelle fuktskader tidlig.

Konsekvensen av manglende oppfølging kan være utvikling av råte, sopp og skader på konstruksjonen.



Hulltaking bod.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har lakkert tretrapp.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte, glatte dører. Normal funksjon.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Våtrommet bør totalrenoveres slik at det tilfredsstiller dagens krav til tettesjikt, våtsone og sluk.

Dersom dette ikke utbedres, er det økt risiko for fukt- og vannskader i konstruksjonen, noe som kan medføre omfattende reparasjonsbehov og redusert levetid for bygget.

Det bør i det minste installeres et lukket dusjkabinett, men dette bør anses som en midlertidig løsning.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



UNDERETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved Wc.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin og komfyr. Eldre hvitevarer har begrenset levetid. Slitasjegraden vurderes som normal i forhold til alder. Ingen tegn til fukt eller lekkasjer.



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

UNDERETASJE > TOALETTRUM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med tapet på vegger og belegg på gulv. Frittstående WC og veggmontert servant. Naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

Det bør etableres mekanisk avtrekk på toalettrommet for å oppfylle kravene i NS 3600. Manglende mekanisk avtrekk kan føre til dårlig luftkvalitet og økt risiko for fuktskader over tid.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe. Stoppekran er påvist innebygget i skap på bad i underetasje.

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

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

Vurdering av avvik:

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

Eldre stoppekrane er ikke testet, da det erfaringsmessig kan oppstå lekkasjer ved testing. Undertegnede har ikke tilgang til nødvendig utstyr eller mulighet for å stanse en eventuell lekkasje dersom dette skulle oppstå under inspeksjonen. Derfor er funksjon ikke kontrollert.

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales at eldre stoppekrane funksjonstestes og eventuelt byttes av fagperson, da det er risiko for funksjonssvikt og lekkasje ved bruk. Videre bør det vurderes utskiftning av vannledninger, da mer enn halvparten av forventet levetid er passert, noe som øker risikoen for plutselige skader og vannlekkasjer.



TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

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

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

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

• Det er avvik:

Stakeluke ble ikke påvist på de innvendige avløpsledningene.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør etableres stakeluke på de innvendige avløpsledningene for å sikre mulighet for effektiv rensing og vedlikehold.

Manglende stakeluke kan medføre økt risiko for tilstopping og vanskeliggjør utbedring ved eventuelle avløpsproblemer.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen virket tilstrekkelig ventilert på befaringsdagen og er bygget etter datidens krav ved oppføringstidspunktet. Natulig ventilering med åpningsbare vinduer og luftespalter.

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

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. En varmtvannsbereder har typisk en forventet levetid på 10-20 år, med rustfrie beredere som kan vare lengre, men utskifting anbefales ofte etter ca. 20 år for å unngå kostbare vannskader og høyt strømforbruk, selv om leverandørene noen ganger anbefaler 10-15 år for visse komponenter.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å skifte ut varmtvannstanken, da alder over 20 år medfører økt risiko for plutselig svikt og vannskader, samt høyere strømforbruk.

Konsekvensen av å ikke utbedre er at det kan oppstå lekkasjer eller driftsstans, noe som kan medføre betydelige kostnader for reparasjon og utbedring av følgeskader.



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 skrusikringer er plassert i entrè. Skrusikringer er ansett som utdatert og anbefalt å skifte ut. Oppdragsgiver har ikke bodd i boligen og har begrenset med informasjon.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1984
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ukjent
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

Tilstandsrapport

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Ukjent
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ukjent

Generell kommentar

-El-anlegg er kun beskrevet ikke kontrollert. Varmekabler, lamper, lys og andre elektriske komponenter er ikke funksjonstestet. Downlights/lys ikke demontert for kontroll. Avvik kan forekomme.
Undertegnede er ikke fagmann for feltet og anbefaler på generelt grunnlag at elektriker vurderer slike anlegg.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

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

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen/fuktsikringen er fra 1984. Det må bemerkes at drenering er en bygningsdel som har naturlig aldersmessig slitasje, med en forventet levetid på 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. Forventet levetid for drenering/fuktsikring er 30 år.

Vurdering av avvik:

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

Grunnmursplast mangler topplst, noe som kan føre til at vann og fuktighet lettere trenger inn bak plasten. Dette kan redusere effekten av fuktsikringen og bør utbedres for å sikre optimal beskyttelse av grunnmuren.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør monteres topplst på grunnmursplasten for å hindre at vann og fuktighet trenger inn bak knotteplasten.

Dersom dette ikke utbedres, øker risikoen for fuktskader i grunnmuren, noe som kan føre til redusert levetid og behov for kostbare utbedringer.



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Multimur refererer hovedsakelig til en type grunnmurkonstruksjon fra 1980- og 90-tallet, bestående av gipsplater på trebindingsverk med isolasjon, brukt som innerforsikling. På grunn av høy risiko for fukt-, mugg- og råteskader dersom betongen svikter, er metoden forlatt i nybygg.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Multimur regnes som en risikokonstruksjon på grunn av økt fare for fukt-, mugg- og råteskader dersom betongen svikter. Dette skyldes konstruksjonens oppbygning med gipsplater på trebindingsverk og isolasjon som innerforsikling, noe som kan føre til skader ved fuktinntrengning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å ha jevnlig kontroll og oppfølging av multimurkonstruksjonen for å avdekke eventuelle fukt- eller råteskader på et tidlig stadium.

Konsekvensen av manglende oppfølging er økt risiko for skjulte fukt-, mugg- og råteskader, som kan medføre omfattende reparasjonsbehov og redusert levetid for konstruksjonen.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Boligen er inntilfylt på sør/øst- og nord/øst-siden. Tomten er skrånende med naturlig avrenning. Det er et flatt terrengparti på nord/øst-siden.

Ved eventuell utbedring av terrasseheller eller etablering av ny drenering bør det tilstrebes at det sikres fall vekk fra grunnmuren.

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

Vurdering av avvik:

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

Tomten er hovedsakelig snødekt, noe som har begrenset muligheten for fullstendig inspeksjon av terrengforholdene rundt bygningen.

Konsekvens/tiltak

Det bør etableres tilstrekkelig fall på terrenget bort fra grunnmuren for å hindre vannansamlinger mot bygget.

Manglende fall kan føre til økt risiko for fukt- og vannskader på grunnmur og kjeller, samt redusert levetid på konstruksjonen.

På grunn av snødekket tomt anbefales det ny vurdering av terrengforholdene når forholdene tillater det, for å sikre at eventuelle avvik blir avdekket og utbedret.



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 bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befaringsstidpunktet.



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.

-Rekkverk på veranda ble målt til 89 cm.

-Åpninger mellom horisontale spiler i innvendig trapp ble målt til 14,5 cm på et tilfeldig valgt sted.

Konsekvens/tiltak

Det bør monteres rekkverk på utvendige trapper, og åpninger i rekkverk og mellom trinn bør reduseres slik at de tilfredsstiller dagens forskriftskrav, for å redusere risikoen for fallulykker, spesielt for barn.

Det anbefales å gjennomføre radonmålinger og eventuelt etablere tiltak mot radon dersom forhøyede verdier påvises, for å unngå helserisiko knyttet til radoneksponering.



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	44			44	14
Underetasje	44			44	
SUM	88				14
SUM BRA	88				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Stue, kjøkken, soverom		
Underetasje	Entré, 2 stk soverom, bad, toalettrom, bod, bod (liten)		

Kommentar

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

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

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

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

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegninger datert 30.04.1984 er mottatt via meglerpakken. Innvendig plan stemmer med dagens bruk. NB! Oppdragsgiver opplyser om at de ikke vet om overbygget terrasse på sør/vest side er oppført uten søknad til kommunen. Nye eier bør sjekke ut dette. Evt. konferer med megler.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Bod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Bod på inngangsplanet.		4		4	
SUM		4			
SUM BRA	4				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Bod på inngangsplanet.		Bod	

Kommentar

Arealmålingen er utført av takstingeniør Lars Petter Heinegaard. Det er benyttet håndholdt laseravstandsmåler fra Bosch. Arealer er kontrollmålt i ArchiCad.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Bod er inntegnet på originale tegninger.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja

☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.2.2026	Geir Randen	Takstingeniør
	Lars Petter Heinegaard	Takstingeniør
	Eirik Nicolaisen	Oppdragsgiver

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3203 ASKER	283	74		4	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Torsrudstubben 8

Hjemmelshaver

Nicolaisen Turid Johanne

Bygninger på eiendommen

Bod

**Anvendelse**

Lagring

Byggeår

1985

Kommentar**Standard**

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

Vedlikehold

Boden har behov for vedlikehold/utbedring.

Beskrivelse

Boden oppført i trekonstruksjon på støpte pilarer. Tak tekket med takstein. Renner og nedløp i plast. Boden har tydelige skjevheter. Det kan se ut til at støpt søylefundament har sunket noe på hjørne mot sør/øst. Ytterligere undersøkelser og utbedring må foretas.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	15.02.2026		Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	16.02.2026		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.03.2026	

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.