

Tilstandsrapport

📍 Blomsterstykket 47 , 1390 VOLLEN

📖 ASKER kommune

gnr. 64, bnr. 124, snr. 13

Sum areal alle bygg: BRA: 91 m² BRA-i: 90 m²



Befaringsdato: 23.04.2026

Rapportdato: 30.04.2026

Oppdragsnr.: 22644-1058

PropCloud ref nr: AO2010

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

Boligen fremstår med normal bruksslitasje, tilstand fremstår som forventet i forhold til alder. Overordnet fremstår boligen i god tilstand. Forøvrig refereres til punkter i rapporten.

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.

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.

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter da dette krever fagkompetanse og spesialutstyr. Ingen synlige avvik ble funnet ved visuell kontroll av stålpipe og ildsted.

OPPVARMING:
Panelovner
Lukket ildsted i 1.etg
Varmekabler i gulv i u.etg.

Rekkehus - Byggeår: 2012

UTVENDIG [Gå til side](#)
Rekkehus oppført med grunnmur av betong. Yttervegger i tre kledd med liggende kledning. Pulttak tekket med betongtakstein.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)
Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør). Det er foretatt besiktigelse i rørskap. Stoppekran er plassert på vaskerom. Det er utført en enkel visuell kontroll av innvendige vann- og avløpsinstallasjoner.
Det er avløpsrør og sluk av plast. Avløpsrørene er en skjult bygningsdel, og inspeksjonen er derfor begrenset. Stakeluke er påvist i boden i underetasjen.

Boligen har balansert ventilasjon. Boligen virket greit ventilert på befaringsdagen og er bygget etter datidens krav ved oppføringstidspunktet.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og plassert på vaskerom med sluk i gulvet.

Sikringsskap med automatsikringer.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

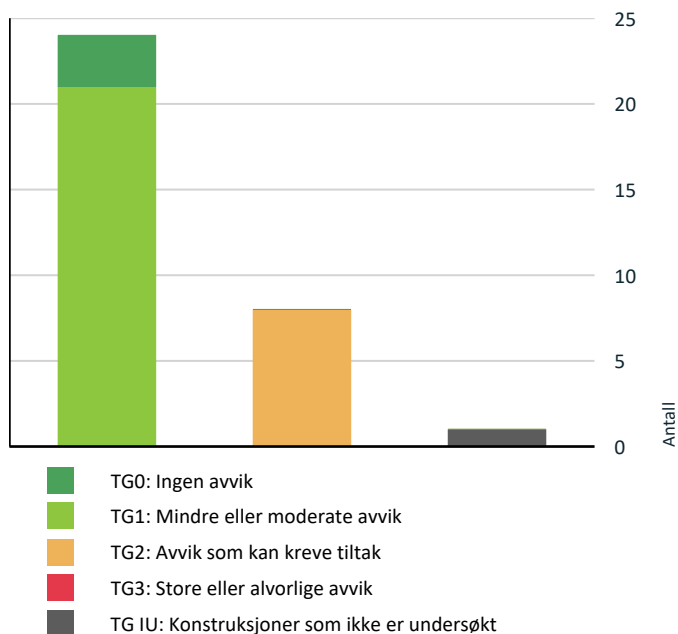
[Gå til side](#)

Rekkehus

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

[Gå til side](#)

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er oppholdsvær ved befaring. 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.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår
2012

Kommentar

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. 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.

TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Nedløp, renner og beslag er utført i plastbelagt stål.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret. Fasaden har liggende bordkledning. Det ble ikke observert spesielle problemer eller vesentlige skjevheter på den synlige delen av konstruksjonen. Det er påvist lufting og luftespalte i nedkant av kledningen. Inspeksjon er foretatt fra bakkeplan.

Ytterkledninger av tre har behov for jevnlig vask og vedlikehold for å unngå uttørking/opsprekking samt beskyttet mot unødig fuktopptak.

Veggkonstruksjonen er en lukket konstruksjon og ble derfor ikke inspisert innvendig, da dette ville krevd destruktive inngrep som ikke ble utført på befaringdagen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Bordkledningen på østsiden har en avstand til terreng/jordholdige masser som er mindre enn anbefalt 15 cm. Dette kan medføre økt risiko for fuktopptak og skader på kledningen over tid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning, for eksempel ved å lage et skille i blomsterbedet mot ytterveggen. Dette bør gjøres for å redusere risikoen for fuktopptak og påfølgende skader på kledningen over tid. Det ble ikke avdekket nevneverdige skader på kledningen på befaringdagen.



TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Det er en lukket konstruksjon, og inspeksjon er kun utført basert på visuelle observasjoner fra innsiden, uten tegn til avvik. Det er fremlagt FDV-dokumentasjon som forklarer utførelsen av konstruksjonen.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med isolerglass. Tilfeldig valgte vinduer er funksjonstestet og funnet i orden. Det er påvist mindre avlassinger på vindu i kjeller som bør utbedres for å unngå ytterligere skader.

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 medføre svekket isolasjonsevne.

Utskifting/vedlikehold:

- Normal tid før kontroll og justering av hengslede vinduer er 2–8 år.
- Normal tid før utskifting av trevindu er 20–60 år.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og to malte balkongdører i tre. Overflater med normal slitasjegrاد ihht alder.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av tredør er 20 - 40 år. Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Tilstandsrapport

Beskrivelse

1. Utkraget balkong i trekonstruksjon med utgang fra stue. Rekkverk i tre målt til 100 cm.
2. Terrasse på bakkeplan i trekonstruksjon med utgang fra soverom i underetasje.

Begge vender mot øst. Eier har foretatt rens/vask av terrassebord og påført terrasseolje i etterkant av befaringen.

Vurdering av avvik:

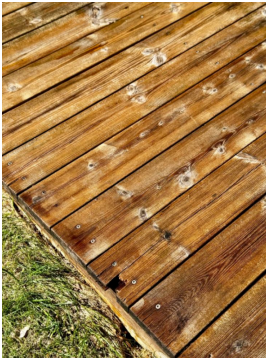
- Det er avvik:

Det er påvist at et terrassebord har skader og bør vurderes skiftet ut. Skadene påvirker ikke bruken av terrassen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å skifte ut det skadede terrassebordet for å forhindre ytterligere forringelse.



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater. Overflatene fremstår med normal slitasjegrad i henhold til alder.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag, samt støpt gulv mot grunn i underetasjen. Det er foretatt stikkmålinger av horisontalplanet med laservater i stue/kjøkken i 1. etasje, samt begge soverom i underetasjen, uten funn av nevneverdige avvik.

Selve etasjeskillet er en skjult konstruksjon og lar seg ikke inspisere annet enn visuelt og ved målinger av nedbøyninger o.l. I et møblert hjem blir målinger foretatt på tilgjengelige steder. Avvik kan forekomme som ikke blir registrert på befaringsdagen.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Veggene har malte plater. Flislagte gulv. Hulltaking er foretatt i bod i uten å påvise unormale forhold.

*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.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Løse fliser og sprekk i fuger ved terrassedør på soverommet er observert. Dette er ofte å se i overgangen mellom gulv og ringmurselement.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Løse fliser og sprekker i fuger bør utbedres for å hindre videre skadeutvikling og redusere risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen. Dersom tiltak ikke iverksettes, kan dette føre til økte vedlikeholdskostnader og mulig skade på underliggende konstruksjoner. Eier opplyser om at løse fliser vil bli utbedret på ders bekostning før salg/overtakelse.



TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har en lakkert tretrapp med normal slitasjegrad.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte, glatte dører. Normal slitasjegrad i henhold til alder.

Tilstandsrapport

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Oppbygging er forklart i FDV-mappen til boligen. Det er gitt ferdigattest/midlertidig brukstillatelse på boligen, noe som indikerer at alle prosjekterende og utførende aktører har avsluttet sitt arbeid og fulgt de prosedyrer som er pålagt et ansvarlig foretak i henhold til plan- og bygningsloven. Det forutsettes at prosedyrer er fulgt og at benyttede produkter er godkjent til formålet.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt. Overflater fremstar med normal slitasje. Det er skruer etter tidligere innredning eller inventar i flisene over vasken. Hullene er tettet med silikon eller tilsvarende.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er målt fall på gulvet med laser på tilfeldig valgte steder. Vann-/funksjonstest er ikke utført. Det er viktig at sluk har jevnlig vedlikehold for sikker avrenning av vann.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Bruksvann fra dusjing ledes direkte til sluket via badekar. Det er kun 6 mm høydeforskjell mellom topp flis ved terskel og topp flis ved rist under badekaret.

Konsekvens/tiltak

Det bør etableres tilfredsstillende fall til sluk og tilstrekkelig høydeforskjell ved dørterskel for å redusere risikoen for vannskader i tilstøtende rom ved en eventuell lekkasje.

Manglende fall og lav høydeforskjell kan føre til at lekkasjevann ikke ledes effektivt til sluk, noe som øker faren for fuktskader og følgeskader på omkringliggende konstruksjoner.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres på samme måte som synlige bygningsdeler. Tilstanden til membran vurderes ut fra alder og forventet gjenstående levetid.

Vurdering av avvik:

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Konsekvens/tiltak

- Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.



UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggskap, speil og lys over vask, veggmontert toalett og innmurt badekar.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er observert mindre svelling i underkant av skapinnredning på venstre side.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Området bør holdes under oppsyn, og unødig fuktpåkjenning mot skapinnredningen bør unngås for å forhindre videre svelling og skade.



UNDERETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er avtrekk via balansert ventilasjon. Spalte under dør på 10 mm sikrer tilluft.

UNDERETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Våtzone dusj og vask ligger mot yttervegg Det er foretatt inspeksjon via stakeluke hvor det avdekkes våtromsplater bak fliser. Fuktmåling på overflater er foretatt uten tegn til avvik, men dette er en metode som kan avvike da måleinstrumentet kan gi utslag på materialer som leder strøm som f.eks. varmekabler, armeringsjern etc.



UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.

Det er gitt ferdigattest/midlertidig brukstillatelse på boligen som tilsier at alle prosjekterende og utførende aktører har avsluttet sitt arbeid og fulgt de prosedyrer som er pålagt et ansvarlig foretak i følge plan og bygningsloven. Det er en forutsetning at prosedyrer er fulgt og at benyttede produkter er godkjent til formålet.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Det er målt fall på gulvet med laser på tilfeldig valgte steder.

Vann- og funksjonstest er ikke utført.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak

Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av rommet ved en evt lekkasje.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er et mindre avvik på klemringen i sluket, da én av skruene har perforert ringen. Eier har løsnet og ettermontert skruene, samt rotert klemringen noe for å oppnå best mulig tetting.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å bytte klemringen for å sikre korrekt tetting rundt sluket. Selv om risikoen for skader vurderes som lav grunnet manglende underliggende boligrom, kan mangelfull tetting over tid føre til fuktskader i konstruksjonen.



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har veggmontert utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er avtrekk via balansert ventilasjon. Det er en 10 mm spalte under dørbildet som sikrer tilluft til rommet.

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hullboring er ansett som unødig på et vaskerom i den grad det ikke er fritt vann på vegger eller gulv. Ingen underliggende konstruksjoner da våtrommet ligger i underetasjen.



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat, med fliser på vegg over benk. Det er kjøll/frysenskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, vannstoppssystem og komfyrvakt. Overflater har normal slitasjegrad.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Testet ok.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør). Det er foretatt besiktigelse i rørskap. Stoppekran er plassert på vaskerom. Det er utført en enkel visuell kontroll av innvendige vann- og avløpsinstallasjoner.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør og sluk av plast. Avløpsrørene er en skjult bygningsdel, og inspeksjonen er derfor begrenset. Stakeluke er påvist i boden i underetasjen.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon. Boligen virket greit ventilert på befaringsdagen og er bygget etter datidens krav ved oppføringstidspunktet.

Generelt:

Det anbefales å bytte filter 1–2 ganger per år. Filteravtaler kan inngås med leverandør for automatisk tilsendelse av filter. Kanalene til ventilasjonsanlegget anbefales renses minimum hvert 5. år ifølge SINTEF. Rens av ventilasjonsanlegget gir bedre inn klima, energibesparelse, mindre fare for brann og høyere ytelse på ventilasjonsanlegget.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og plassert på vaskerom med sluk i gulvet. Direktekoblet i veggboкс.

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 bygnings sakkyndig 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

Sikringskap med automatsikringer.

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.
2013
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Ligger i sikringskapet og i boligmappa.no.

Tilstandsrapport

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Etilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

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

Ukjent

Generell kommentar

-El-anlegg er kun beskrevet ikke kontrollert. Varmekabler, lamper, lys og andre elektriske komponenter er ikke funksjonstestet. Downlights/lys ikke demontert for kontroll. Avvik kan forekomme.

Elektrisk anlegg fremstår i ok tilstand, jeg er ikke fagmann for feltet og anbefaler på generelt grunnlag at elektriker vurderer slike anlegg.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

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

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen/fuktsikringen er fra 2012. Det er ikke mulig å påvise grunnmursplast på store deler av grunnmuren på grunn av boligens oppbygging. Det må bemerkes at drenering er en bygningsdel som har naturlig aldersmessig slitasje, med en forventet levetid på ca. 30 år. Det er en begrensning at selve dreneringen/fuktsikringen ligger under bakkenivå og derfor ikke er tilgjengelig for inspeksjon. Det er ikke mulig å vurdere dreneringens/fuktsikringens funksjonalitet med sikkerhet basert på visuell besiktigelse.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur med utenpåliggende steinplater. Grunnmuren kan derfor kun vurderes ut fra alder. Fundamenteringen er ikke vurdert, da den ligger under bakkenivå og ikke er tilgjengelig for inspeksjon.

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Skrånende terreng rundt boligen.

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 befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Bygget er opplyst utført med forskriftsmessig radonsperre, og dokumentasjon foreligger.

Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling, og målingene ligger under grenseverdiene.

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 boden
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

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	1		45	3
Underetasje	46			46	10
SUM	90	1			13
SUM BRA	91				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Stue/kjøkken, entré	Bod ved inngang	
Underetasje	Bad, 2 soverom, teknisk rom /bod, vaskerom, kott		

Kommentar

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

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

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

I mangel av en veiledning til NS3940 kan det forekomme avvik med areal på bakgrunn av ulike tolkninger av standarden. Oppmålte areaer er ikke kontrollert opp mot godkjente byggemelding/tegninger.

Ekstern gitterbod i felles garasjeanlegg på 6 m2, samt 1 biloppstillingsplass.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.4.2026	Geir Randen	Takstingeniør
	Lars Petter Heinegaard	Takstingeniør
	Kristin Ilestad	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3203 ASKER	64	124		13	163.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Blomsterstykket 47

Hjemmelshaver

Williams Kevin Chase, Ilestad Kristin

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Rekkehus beliggende i Blomsterstykket i Vollen. Gode solforhold og fjordutsikt.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng. Tomten er opparbeidet med plen, prydbusker, treterrasser og beleggingstein ved inngangspartiet.

Tinglyste/andre forhold

Kjøper oppfordres til å undersøke om sameiet har en vedlikeholdsplan for byggene og hvilke fremtidige kostnader som bør forventes tilknyttet ulike bygningsdeler som inngår i sameiets ansvarsområde. Det er ikke opplyst om eller gjort tilkjenne spesielle forhold tilknyttet eiendommen, megler vil normalt fremskaffe grunnbok og annen informasjon av relevans. Det er vesentlig for kjøper og besiktige sameiets vedtekter, dokumentet inneholder vesentlig informasjon tilknyttet ansvarsfordeling tilknyttet vedlikehold, utskiftinger og bygningsmasse generelt.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	06.04.2026		Fremvist		Nei
Forretningsførerinfo	20.04.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	20.04.2026		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	20.04.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.04.2026	

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.