

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Furusethveien 104 , 1811 ASKIM

 INDRE ØSTFOLD kommune

 gnr. 53, bnr. 830, snr. 11

Sum areal alle bygg: BRA: 74 m² BRA-i: 69 m²



Befaringsdato: 23.01.2026

Rapportdato: 26.01.2026

Oppdragsnr.: 21049-1854

Referansenummer: XQ1113

Autorisert foretak: Amundsen Takst og Tilstandsanalyse AS

Sertifisert Takstingeniør: Christian Amundsen



AMUNDSEN
TAKST OG TILSTANDSANALYSE



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.

Amundsen Takst og Tilstandsanalyse AS

Amundsen Takst & Tilstandsanalyse AS utfører takstopppdrag innen verditaksering, tilstandsrapportering og tekniske vurderinger av både bolig- og næringseiendom. Daglig leder Christian Amundsen har over 20 års erfaring fra bygge- og eiendomsbransjen, med bakgrunn som murer, byggeleder, prosjektleder og eiendomsmegler. Amundsen er utdannet takstingeniør (2005) ved Norsk Byggvurdering & Takstinstitutt (NBT), og har gjennomført omfattende etterutdanning innen byggteknikk, skadevurdering og tilstandsrapportering. Foretaket er godkjent våtromsbedrift og medlem av både Norsk Takst og NITO – Norges Ingeniør- og Teknologorganisasjon. Alle oppdrag utføres i samsvar med gjeldende lover, forskrifter og anerkjente standarder, herunder Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), NS 3600, NS 3424 og NS 3940. Arbeidet utføres med særlig vekt på faglig integritet, kvalitet og presise vurderinger, tilpasset kravene til en trygg og forutsigbar eiendomshandel. Firma er anbefalt av meglerportalen.



Rapportansvarlig

Christian Amundsen

Christian Amundsen

christian@amundsentaksering.no

957 25 844



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

3-roms selveierleilighet beliggende i 2 etasje med et bruksareal BRA-I på 69 m², oppført i 1994.

Boligen ble renoverert i 2020 med blant annet nytt bad og kjøkken.

Planløsning:

Entré, 2 soverom, garderobe (tilknyttet soverom), bad samt stue/kjøkken. Romhøyden i stuen er målt til 239 cm..

Boligen disponerer i tillegg en utvendig bod på 5 m² (BRA-E).

Balkong:

Fra stuen er det adkomst til en vestvendt balkong på 6 m².

Balkongen er oppført i en trekonstruksjon med trykkimpregnerte terrassebord på dekke, samt et rekkverk i impregnerert og malt trevirke. Balkongen ble oppgradert i 2023.

Kjøkken:

Boligen er utstyrt med et moderne og tidsriktig kjøkken fra IKEA med bar/frokostbenk i en åpen og sosial løsning mot stuen fra 2020.

Bad:

Boligen har et oppgradert bad i direkte tilknytning til entréen fra 2020. Rommet har flislagt gulv og vegger, dusjhjørne og badekar.

Tekniske installasjoner:

Boligen har vann og avløpsledninger i plast fra 2020.

Fordelerskap i garderoben på soverom. Hovedstoppekran er lokalisert i veggkonstruksjon bak garderobeskap på soverom.

Oppvarming består av varmekabler på bad, ellers elektrisk oppvarming med panelovner eller lignende. Ventilasjonen er naturlig via spalteventiler i vinduene. På badet er det installert en ca 300 liters varmtvannsbereder fra 2020.

For en nærmere og mer detaljert beskrivelse av overflater, innredninger og installasjoner henvises det til rapportens respektive kontrollpunkter.

Generell beskrivelse av bygget:

Bygningen er oppført i 1994 og fremstår som en del av et sammenhengende boligbygg med tradisjonell konstruksjonsoppbygging for perioden. Bygget har saltak, og takkonstruksjonen er utført med W-takstoler i tre fra byggeår. Taket er tekket med betongtakstein fra 2023. Undertaket består av rupanel, også fra 2023. Loftet har begrenset bruk, hvor deler er belagt med gulv. Tilkomst skjer via loftsluke med nedfellbar stige. Yttervegger over grunnmur er utført som lette bindingsverksvegger i tre. Fasader er kledd med liggende trekledning fra 2020. Sameiet opplyser at gavlvegger ble etterisolert i forbindelse med dette arbeidet. Bygget har malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra 2020. Samlet sett fremstår bygningskonstruksjonen som typisk for oppføringstidspunktet, med enkelte senere oppgraderinger og vedlikeholdstiltak.

Om tomten:

Eiendommen er en del av et større, felles tomteareal tilhørende sameiet. Tomten er hovedsakelig flat til svakt skrånende og fremstår som ryddig og funksjonelt opparbeidet. Utearealene

består i hovedsak av felles grøntområder med gressplen, samt asfalterte interne adkomstveier og gangsoner. Det er etablert fellesboder hvor seksjonseier disponerer en bod samt parkeringsplasser i umiddelbar nærhet til bebyggelsen. Området fremstår oversiktlig og lett tilgjengelig, med gode manøvreringsforhold. Grøntarealene gir et åpent og trivelig preg, og bidrar til luft og avstand mellom bygningsrekkene. Tomten er tilpasset bebyggelsens struktur med lavblokker/rekkehus og felles utearealer, og fremstår som godt vedlikeholdt. Det er gode lys- og solforhold på tomten, og utearealene gir tilfredsstillende muligheter for rekreasjon og opphold i tilknytning til boligene. Tomten må anses som en felles tomt, hvor drift og vedlikehold normalt ivaretas av borettslag/sameie.

Denne rapporten omfatter kun bygningsdeler og konstruksjoner som har særlig nær tilknytning til den aktuelle boligen. Forskriften åpner for unntak når konstruksjoner inngår som del av fellesareal for flere boliger, men slike forhold skal likevel vurderes dersom de har «særlig nær tilknytning» til den aktuelle boenheten. I praksis innebærer dette at takstingeniøren kan vurdere bygningsdeler, selv om ansvaret ligger innenfor sameiets eller borettslagets vedlikeholdsansvar. Av hensyn til fremtidig vedlikehold og eventuelle kostnader, anbefales det at man setter seg inn i borettslagets eller sameiets vedlikeholdsplaner, årsmøteprotokoller og eventuelle beslutninger om påkostninger.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1994

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med betongtakstein fra 2023. Besiktiget fra bakkenivå.

Takrenner, nedløp og beslag er utført i overflatebehandlet stål fra 2023. Nedløp er ført ned i rør i grunnen med ukjent videre rørsystem.

Yttervegger over grunnmuren er lette bindingsverksvegger i tre, komplementert med liggende trekledning fra 2020. Sameiet opplyser om at gavlvegger ble etterisolert i forbindelse med arbeidet.

Bygget har saltak og takkonstruksjon er oppført med W-takstoler i tre fra byggeår. Lufting fra rafter og undertak av rupanel fra 2023. I deler av loftet er det lagt gulv, tilkomst via loftsluke med nedfellbar stige.

Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 2020. Det er observert mindre skader på tetningslisten på soverommet. Det vurderes ikke som hensiktsmessig med utbedring, da vinduet opprettholder tiltenkt funksjon og tetthet.

Boligen har en malt ytterdør med glassfelt fra byggeåret, samt en balkongdør i tre med 2-lags glass i stuen med utgang til balkong fra 2020.

Fra stuen er det adkomst til en vestvendt balkong på 6 m². Balkongen er oppført i en trekonstruksjon med trykkimpregnerte terrassebord på dekke, samt et rekkverk i impregnerert og malt

Beskrivelse av eiendommen

trevirke. Balkongen ble oppgradert i 2023.

INNSENDIG

[Gå til side](#)

Boligens innvendige overflater består hovedsakelig av følgende materialvalg:

- Gulv: Laminat.
- Vegger: Malte gipsplater.
- Himlinger: Himlingsplater.

*Eier opplyser om at overflater ble oppgradert i 2020.

Bygget har et trebjelkelag i etasjeskille.

Det er målt ca 13 mm høydeforskjell på gulv i stue/kjøkken på ca 2 m, 18 mm gjennom hele rommet.

Det er målt ca 6 mm høydeforskjell på gulv i soverom mot nordøst på ca 2 m, 10 mm gjennom hele rommet.

*Det registreres svanker og bulninger med varierende høyder.

Boligen er utstyrt med malte fyllingsdører fra byggeåret.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Boligen har et oppgradert bad i direkte tilknytning til entréen fra 2020.

Rommet har flislagte gulv og vegger med elektriske varmekabler i gulvet. Himlingen har av malte plater med downlights. Innredningen består av en enkel servantseksjon med sorte skuffer og speilskap med tre dører. Videre er det montert et frittstående badekar med tilhørende blandebatteri, varmtvannsbereder, samt et vegghengt toalett med innebygget sistene. Dusjsonen er etablert på motsatt side av badekar, og har glassvegg som beskytter mot vannsprut samt et veggmontert blandebatteri med detaljer i krom. Rommet ventileres via en elektrisk avtrekkvifte i himling, og har opplegg for vaskemaskin.

*Gjeldende byggeforskrift er TEK17. Det er fremlagt samsvarserklæring fra VANN&VARME TEC AS datert 2021, som gjelder oppføring av nytt bad i 2020. Foretaket har stått som ansvarlig for prosjektering og utførelse av tiltaket, og opplyser at arbeidet er vurdert som ikke søknadspliktig. Det er ikke fremlagt ferdigattest fra kommunen, og det er heller ikke fremlagt øvrig teknisk dokumentasjon som tegninger, produktdokumentasjon eller FDV for våtrommet.

Rommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det ble utført en kontroll av fallforholdene på våtrommet ved hjelp av en punkt laser og sluklokalisator. Utførte målinger viser en høydeforskjell på ca. 25 mm fra underside av dørterskel til overkant av slukrist. Dørterskelen har en høyde på 13 mm. Utenfor dusjsonen ble det registrert lokalt fall på mellom 0–10 mm, med stedvis motfall ved varmtvannsbereder. Fallet i dusjsonen ble målt til mellom 10 mm - 15 mm.

Til info:

FFVs sluklokalisator benyttes for å kontrollere gulvets helning. Kulen kontrollerer fallforholdene mot sluk og avdekker eventuelt motfall

på gulvet, som kan føre til at vann ikke renner til sluk.

Våtrommet har et hjelpesluk i plast plassert i dusjsonen og et hovedsluk under badekar fra 2020. Visuell kontroll av sluket i dusjsonen bekrefter at det er benyttet smøremembran, hvor slukmansjetten ligger fastklemt under klemring.

Rommet ventileres via en elektrisk baderomsvifte fra 2020.

Hulltaking er utført fra tilstøtende rom, uten å påvise unormale forhold i veggkonstruksjon bak dusjsonen.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Boligen er utstyrt med et moderne og tidsriktig kjøkken fra IKEA med bar/frokostbenk i en åpen og sosial løsning mot stuen fra 2020.

Innredningen har glatte grå fronter, benkeplate i laminat med nedfelt kum i rustfritt stål og tilhørende blandebatteri. På vegg over benk er det montert en avslutningsrad i samme benkeplatemateriale, som gir et helhetlig og sømløst uttrykk. Integreerte hvitevarer inkluderer en induksjonstopp, stekeovn, kjølfrysenskap og en oppvaskmaskin under benkeplate. Over platetoppen er det montert en veggmontert kjøkkenventilator med avtrekk ut. Det er montert både komfyrvakt og waterguard ihht. gjeldende forskriftskrav.

Veggmontert kjøkkenventilator med avtrekk ut fra 2020.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen har vannledninger i plast rør-i-rør-system fra 2020, med fordelerskap i garderoben på soverom. Hovedstoppekran er lokalisert i veggkonstruksjon bak garderobeskap på soverom.

Boligen har innvendige avløpsrør i plast fra 2020. Tilkomst for staking er mulig via sluk, vannlåser og toalett.

Boligen har naturlig ventilasjon via spalteventiler i vinduene fra byggeår.

Boligens oppvarming består av varmekabler på bad, ellers elektrisk oppvarming med panelovner eller lignende.

På badet er det installert en ca 300 liters varmtvannsbereder fra 2020.

Sikringsskap med automatsikringer er plassert i garderoben.

- Hovedsikring 40 amp

- Kurser 7

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Eiendommen er en del av et større, felles tomteareal tilhørende sameiet. Tomten er hovedsakelig flat til svakt skrånende og fremstår som ryddig og funksjonelt opparbeidet. Utearealene består i hovedsak av felles grøntområder med gressplen, samt asfalterte interne adkomstveier og gangsoner. Det er etablert fellesboder hvor seksjonseier disponerer en bod samt parkeringsplasser i umiddelbar nærhet til bebyggelsen. Området fremstår oversiktlig og lett tilgjengelig, med gode manøvreringsforhold. Grøntarealene gir et åpent og trivelig preg, og bidrar til luft og avstand mellom

Beskrivelse av eiendommen

bygningsrekkene. Tomten er tilpasset bebyggelsens struktur med lavblokker/rekkehus og felles utearealer, og fremstår som godt vedlikeholdt. Det er gode lys- og solforhold på tomten, og utearealene gir tilfredsstillende muligheter for rekreasjon og opphold i tilknytning til boligene. Tomten må anses som en felles tomt, hvor drift og vedlikehold normalt ivaretas av borettslag/sameie.

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

[Gå til side](#)

Innhent en kvalifisert elektrofaglig person for å kontrollere det elektriske anlegget.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

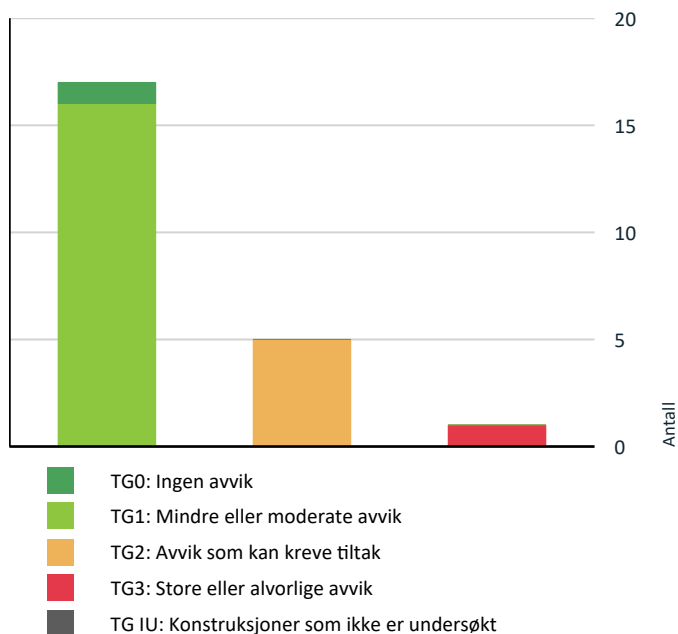
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

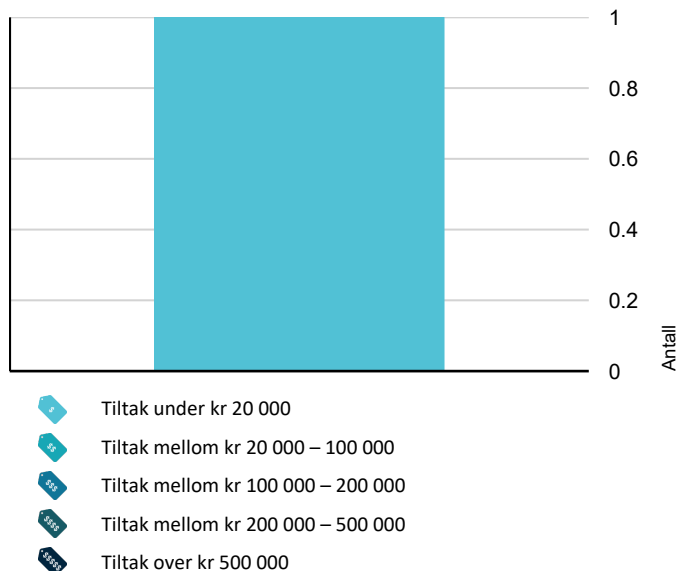
Sammendrag av boligens tilstand

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

Metode- og standardgrunnlag:

Tilstandsanalysen er utført etter NS 3600:2018 (tilstandsrapport ved salg av bolig). Analysen er visuell, uten destruktive inngrep, og omfang/undersøkelsesplikt følger Forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel). Skjulte konstruksjoner kontrolleres ikke utover det som kan avdekkes av visuell inspeksjon, (hullting i rom under terreng og våtrom) samt tilgjengelig dokumentasjon. Når ytterligere undersøkelser er påkrevd, anbefales dette uttrykkelig i rapporten. «Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/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. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: «Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Våtrom > 2.etasje > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

Det er avvik:

- Det påvises bom og løse fliser med sprekker i fuger ved dør.
- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet. I henhold til NS3600:2018 skal det benyttes TG3 på gulv når det påvises motfall på deler av gulvflaten. Imidlertid er standarden nå revidert, og både ny (NS3600:2025) og gammel standard (NS3600:2018) kan benyttes i en overgangperiode frem til juni/juli 2026. Etter den nye standarden vurderes ikke konstruksjonen til TG3, da funksjonskravet anses som oppfylt.

Kostnadsestimat: Under 20 000

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Ytterdøren bærer preg av elde og slitasje



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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

Det er avvik:

Dørene fremstår med normal alders- og bruksslitasje, herunder merker i overflate og slitasje på beslag.

Våtrom > 2.etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Det er avvik:

- Sluket under badekaret er ikke rengjort, og det er begrenset mulighet for inspeksjon. På bakgrunn av dette kunne det ikke bekreftes om membran/tettesjikt er utført fagmessig.

- Det ble ikke observert membranoppkant ved dørterskelen, noe som øker risikoen for at vann kan trenge ut av badet.

Våtrom > 2.etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

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

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

 Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person [Gå til side](#) kontrollerer det elektriske anlegget.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1994

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Benyttes til boligformål.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med betongtakstein fra 2023. 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.

Nivå av analysen:

Vurderingen av taktekkingen er utført ved visuell kontroll fra bakkenivå og/eller tilgjengelige adkomstpunkter, eventuelt fra stige der dette har vært forsvarlig og mulig. Det er gjort observasjoner av tekkings type, alder, utførelse og synlige tilstand, herunder vurdering av mosevekst, skader, slitasje og avrenning. Undersøkelsen er ikke-destruktiv, og det er ikke foretatt demontering av beslag, takstein (kun ved takfot), plater eller takrenner. For flate tak er inspeksjonen basert på visuell kontroll av overflate og synlige detaljer fra tilgjengelig posisjon. Skjulte konstruksjoner, undertak og festemidler er ikke kontrollert. For takflater som ikke er tilgjengelige, er vurderingen basert på observasjoner fra terreng, samt opplysninger fra eier om utførelse, alder og vedlikehold. Eventuelle indikasjoner på lekkasje, deformasjon eller mangelfull vedlikeholdstilstand vurderes ut fra alder, utførelse, materialtype og forventet levetid.

Dersom bygget er organisert som et sameie eller borettslag, vil ofte nødvendig vedlikehold og eventuelle utbedringer ligge innenfor felles ansvar. For å avklare hvem som har vedlikeholds- og utbedringsansvaret i det enkelte tilfelle, må man ta utgangspunkt i sameiets eller borettslagets vedtekter, herunder bestemmelser om fordeling av vedlikeholdsplikt mellom fellesarealer og den enkelte seksjon eller andel. I tillegg bør man gjennomgå husordensregler, eventuelle vedlikeholdsplaner samt protokoller fra årsmøter eller generalforsamlinger, da disse kan inneholde presiseringer eller vedtak som påvirker ansvarsforholdet.

Årstall: 2023

Kilde: Info fra sameie/borettslag

Nedløp og beslag

Tilstandsrapport

Takrenner, nedløp og beslag er utført i overflatebehandlet stål fra 2023. Nedløp er ført ned i rør i grunnen med ukjent videre rørsystem.

Nivå av analysen:

Vurderingen av nedløp og beslag er utført ved visuell inspeksjon fra bakkenivå og/eller tilgjengelige adkomstpunkter. Det er gjort observasjoner av utførelse, materialtype, alder og synlig tilstand, samt kontrollert om vannavrenning fra tak og terrasser skjer på en hensiktsmessig og sikker måte. Undersøkelsen er ikke-destruktiv, og det er ikke foretatt demontering av beslag, takrenner eller nedløpsrør. Tilstanden er vurdert ut fra alder, synlige forhold som korrosjon, lekkasje og deformasjon. Skjulte nedløp, samt beslag under tekking eller kledning, er ikke inspisert og vurderes ut fra alder, materialtype og forventet levetid. Eventuelle indikasjoner på lekkasje, oppdemming, manglende overlapp eller feilmontering vurderes i forhold til risiko for vanninntrengning og behov for vedlikehold.

Dersom bygget er organisert som et sameie eller borettslag, vil ofte nødvendig vedlikehold og eventuelle utbedringer ligge innenfor felles ansvar. For å avklare hvem som har vedlikeholds- og utbedringsansvaret i det enkelte tilfelle, må man ta utgangspunkt i sameiets eller borettslagets vedtekter, herunder bestemmelser om fordeling av vedlikeholdsplikt mellom fellesarealer og den enkelte seksjon eller andel. I tillegg bør man gjennomgå husordensregler, eventuelle vedlikeholdsplaner samt protokoller fra årsmøter eller generalforsamlinger, da disse kan inneholde presiseringer eller vedtak som påvirker ansvarsforholdet.

Årstall: 2023 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

TG 1 Veggkonstruksjon

Yttervegger over grunnmuren er lette bindingsverksvegger i tre, komplementert med liggende trekledning fra 2020. Sameiet opplyser om at gavlvegger ble etterisolert i forbindelse med arbeidet.

Nivå av analysen:

Vurderingen er utført ved visuell inspeksjon av tilgjengelige fasader. Det er vurdert materialtype, utførelse, alder og vedlikeholdstilstand, samt observert om det foreligger sprekker, deformasjoner, råte eller fuktskjolder som kan indikere konstruktive svakheter. Undersøkelsen er ikke-destruktiv, og det er ikke foretatt åpning av kledning eller isolasjon. Vurderingen omfatter kun synlige overflater og tilslutninger mot tak og grunnmur. Det tas et spesifikt forbehold om skjulte skader som ikke lot seg avdekke ved visuell kontroll fra bakkeplan. Fravær av synlige symptomer utelukker ikke skader i synlige og skjulte konstruksjoner.

Årstall: 2020 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Bygget har saltak og takkonstruksjon er oppført med W-takstoler i tre fra byggeår. Lufting fra rafter og undertak av rupanel fra 2023. I deler av loftet er det lagt gulv, tilkomst via loftsluke med nedfellbar stige.

Nivå av analysen:

Undersøkelsen omfatter visuell kontroll fra tilgjengelige deler av loft og takkonstruksjon. Det er ikke foretatt åpning av himling, undertak eller isolasjon, og skjulte skader eller konstruksjonsfeil kan derfor ikke utelukkes. Vurderingen bygger på observasjon av synlige konstruksjoner, med fokus på eventuelle tegn til fukt, skadedyr, lekkasje, deformasjoner, lufting, isolasjonsforhold og generelt vedlikeholdsbehov. Det er i tillegg utført enkle stikktaginger og fuktmålinger der det har vært indikasjoner på Konstruksjonssvikt.

Dersom bygget er organisert som et sameie eller borettslag, vil ofte nødvendig vedlikehold og eventuelle utbedringer ligge innenfor felles ansvar. For å avklare hvem som har vedlikeholds- og utbedringsansvaret i det enkelte tilfelle, må man ta utgangspunkt i sameiets eller borettslagets vedtekter, herunder bestemmelser om fordeling av vedlikeholdsplikt mellom fellesarealer og den enkelte seksjon eller andel. I tillegg bør man gjennomgå husordensregler, eventuelle vedlikeholdsplaner samt protokoller fra årsmøter eller generalforsamlinger, da disse kan inneholde presiseringer eller vedtak som påvirker ansvarsforholdet.

Årstall: 2023 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

TG 1 Vinduer

Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 2020. Det er observert mindre skader på tetningslisten på soverommet. Det vurderes ikke som hensiktsmessig med utbedring, da vinduet opprettholder tiltenkt funksjon og tetthet.

Nivå av analysen:

Kun et representativt utvalg (stikkprøver) av vinduer er kontrollert ved åpning, funksjonstest og visuell observasjon. Avvik knyttet til vinduer som ikke er inspisert, kan derfor forekomme. Kjøper bes etterkontrollere alle vinduer før overtagelse.

Årstall: 2020 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Dører

Boligen har en malt ytterdør med glassfelt fra byggeåret, samt en balkongdør i tre med 2-lags glass i stuen med utgang til balkong fra 2020.

Nivå av analysen:

Utvendige og innvendige dører er vurdert ved visuell inspeksjon og enkel funksjonstest gjennom åpne-/lukkeprøve. Det er ikke utført demontering av karmen eller ytterligere undersøkelser for fukt dersom overflatene ikke viste symptomer eller indikasjoner på skade.

Årstall: 2020 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ytterdøren bærer preg av elde og slitasje

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Tiltak:

Ytterdøren bør vedlikeholdes for å sikre god funksjon og tetthet.

🔍 TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Fra stuen er det adkomst til en vestvendt balkong på 6 m². Balkongen er oppført i en trekonstruksjon med trykkimpregnerte terrassebord på dekke, samt et rekkverk i impregnert og malt trevirke. Balkongen ble oppgradert i 2023.

Nivå av analysen:

Undersøkelsen er basert på visuell kontroll av tilgjengelige overflater, konstruksjon, rekkverk og tilslutning mot yttervegg. Det er ikke foretatt destruktive inngrep, demontering eller åpning av konstruksjon. Ved utkragede konstruksjoner registreres eventuelle symptomer på deformasjoner samt riss, sprekker, råte eller korrosjon ved konstruktiv innfesting eller bærende elementer (søyle/bjelke). Det vurderes fall, vannavrenning, tettesjikt og overflater (avskalling, riss/sprekker, råte eller korrosjon). Dersom tremmer, platting eller lignende hindrer tilgang til underliggende konstruksjon, angis dette og vurderes ut fra alder og forventet levetid. Terskelhøyde mot tilstøtende rom vurderes med hensyn til mulig vanninntrenging. Rekkverk kontrolleres med tanke på festepunkter, høyde og åpninger (barnesikring) i henhold til gjeldende forskrifter.

Årstall: 2023

Kilde: Info fra sameie/borettslag

INNVENDIG

🔍 TG 1 Overflater

Boligens innvendige overflater består hovedsakelig av følgende materialvalg:

- Gulv: Laminat.
- Vegger: Malte gipsplater.
- Himlinger: Himlingsplater.

*Eier opplyser om at overflater ble oppgradert i 2020.

Nivå av analysen:

Gulv, vegger og himling er vurdert ut fra visuelle observasjoner. Det er ikke foretatt flytting av tunge møbler eller demontering av fastmontert utstyr. Det tas forbehold om skjulte skader i konstruksjoner som ikke lar seg avdekke uten destruktive inngrep.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

🔍 TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Bygget har et trebjelkelag i etasjeskille.

Det er målt ca 13 mm høydeforskjell på gulv i stue/kjøkken på ca 2 m, 18 mm gjennom hele rommet.

Det er målt ca 6 mm høydeforskjell på gulv i soverom mot nordøst på ca 2 m, 10 mm gjennom hele rommet.

*Det registreres svanker og bulninger med varierende høyder.

Nivå av analysen:

Vurderingen av etasjeskiller er utført ved visuelle observasjoner kombinert med målinger av 2 relevante rom pr etasje, og bruk av egnet måleutstyr (laser eller rettholt). Det er ikke foretatt destruktive inngrep. Det tas et spesifikt forbehold om skjulte skader eller konstruktive svekkelser som ikke lar seg avdekke uten destruktive inngrep i konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Slike skjevheter kan skyldes naturlige bevegelser og setninger i bygningen over tid. For en mer nøyaktig vurdering anbefales det å utføre en fullstendig planhetsmåling av alle gulv. Ujevnheter kan medføre utfordringer ved legging av nytt gulvbelegg og kan over tid føre til økt slitasje eller oppsprekking i gulvbelegg.

🔍 TG 2 Innvendige dører

Boligen er utstyrt med malte fyllingsdører fra byggeåret

Nivå av analysen:

Innvendige dører er vurdert ved visuell inspeksjon og enkel funksjonstest gjennom åpne-/lukkeprøve. Det er ikke utført demontering av karmen eller ytterligere undersøkelser for fukt dersom overflatene ikke viste symptomer eller indikasjoner på skade.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dørene fremstår med normal alders- og bruksslitasje, herunder merker i overflate og slitasje på beslag.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utbedring av dører vurderes som en bruksmessig og estetisk vurdering for ny eier.

VÅTROM

2.ETASJE > BAD

Generell

Tilstandsrapport

Boligen har et oppgradert bad i direkte tilknytning til entréen fra 2020.

Rommet har flislagte gulv og vegger med elektriske varmekabler i gulvet. Himlingen har av malte plater med downlights. Innredningen består av en enkel servantseksjon med sorte skuffer og speilskap med tre dører. Videre er det montert et frittstående badekar med tilhørende blandebatteri, varmtvannsbereider, samt et vegghengt toalett med innebygget susterne. Dusjsonen er etablert på motsatt side av badekar, og har glassvegg som beskytter mot vannsprut samt et veggmontert blandebatteri med detaljer i krom. Rommet ventileres via en elektrisk avtrekkvifte i himling, og har opplegg for vaskemaskin.

*Gjeldende byggeforskrift er TEK17. Det er fremlagt samsvarserklæring fra VANN&VARME TEC AS datert 2021, som gjelder oppføring av nytt bad i 2020. Foretaket har stått som ansvarlig for prosjektering og utførelse av tiltaket, og opplyser at arbeidet er vurdert som ikke søknadspliktig. Det er ikke fremlagt ferdigattest fra kommunen, og det er heller ikke fremlagt øvrig teknisk dokumentasjon som tegninger, produktdokumentasjon eller FDV for våtrommet.

Årstall: 2020 **Kilde:** Andre opplysninger: Det er fremlagt samsvarserklæring fra VANN&VARME TEC AS datert 2021, som gjelder oppføring av nytt bad i 2020.

2.ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene er flislagte, og taket har gipsplater med downlights.

Årstall: 2020 **Kilde:** Andre opplysninger: Det er fremlagt samsvarserklæring fra VANN&VARME TEC AS datert 2021, som gjelder oppføring av nytt bad i 2020.

2.ETASJE > BAD

! TG 3 Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det ble utført en kontroll av fallforholdene på våtrommet ved hjelp av en punktlaser og sluklokalisator. Utførte målinger viser en høydeforskjell på ca. 25 mm fra underside av dørterskel til overkant av slukrist. Dørterskelen har en høyde på 13 mm. Utenfor dusjsonen ble det registrert lokalt fall på mellom 0–10 mm, med stedvis motfall ved varmtvannsbereider. Fallet i dusjsonen ble målt til mellom 10 mm - 15 mm.

Til info:
FFVs sluklokalisator benyttes for å kontrollere gulvets helning. Kulen kontrollerer fallforholdene mot sluk og avdekker eventuelt motfall på gulvet, som kan føre til at vann ikke renner til sluk.

Årstall: 2020 **Kilde:** Andre opplysninger: Det er fremlagt samsvarserklæring fra VANN&VARME TEC AS datert 2021, som gjelder oppføring av nytt bad i 2020.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det påvises bom og løse fliser med sprekker i fuger ved dør.
- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet. I henhold til NS3600:2018 skal det benyttes TG3 på gulv når det påvises motfall på deler av gulvflaten. Imidlertid er standarden nå revidert, og både ny (NS3600:2025) og gammel standard (NS3600:2018) kan benyttes i en overgangsperiode frem til juni/juli 2026. Etter den nye standarden vurderes ikke konstruksjonen til TG3, da funksjonskravet anses som oppfylt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør utbedres bom og løse fliser med sprekker i fuger ved dør for å unngå ytterligere skade, vanninntrengning og redusert levetid på gulvet. Motfall og manglende høydeforskjell utenfor dusjsonen bør vurderes nærmere og eventuelt utbedres for å redusere risiko for vannansamling og fuktskader i konstruksjonen.

Kostnadsestimatet er kun for utbedring av bom.

Kostnadsestimat: Under 20 000



2.ETASJE > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Våtrommet har et hjelpesluk i plast plassert i dusjsonen og et hovedsluk under badekar fra 2020. Visuell kontroll av sluket i dusjsonen bekrefter at det er benyttet smøremembran, hvor slukmansjetten ligger fastklemt under klemring.

Årstall: 2020 **Kilde:** Andre opplysninger: Det er fremlagt samsvarserklæring fra VANN&VARME TEC AS datert 2021, som gjelder oppføring av nytt bad i 2020.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Sluket under badekaret er ikke rengjort, og det er begrenset mulighet for inspeksjon. På bakgrunn av dette kunne det ikke bekreftes om membran/tettesjikt er utført fagmessig.

- Det ble ikke observert membranoppkant ved dørterskelen, noe som øker risikoen for at vann kan trenge ut av badet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Sluket under badekaret bør rengjøres og tilkomst for inspeksjon bør forbedres, slik at det kan verifiseres om membran og tettesjikt er korrekt utført. Det bør etableres membranoppkant ved dørterskelen for å hindre at vann kan trenge ut av badet. Manglende kontroll og utførelse av membran medfører økt risiko for fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.

Tilstandsrapport



2.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

Årstall: 2020 **Kilde:** Andre opplysninger: Det er fremlagt samsvarserklæring fra VANN&VARME TEC AS datert 2021, som gjelder oppføring av nytt bad i 2020.

2.ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Rommet ventileres via en elektrisk baderomsvifte fra 2020.

Årstall: 2020 **Kilde:** Andre opplysninger: Det er fremlagt samsvarserklæring fra VANN&VARME TEC AS datert 2021, som gjelder oppføring av nytt bad i 2020.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

2.ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er utført fra tilstøtende rom, uten å påvise unormale forhold i veggkonstruksjon bak dusjonen.

Årstall: 2026

Kilde: Andre opplysninger: Undertegnede foretok fuktmåling ved hulltaking på befaring den 23.01.2026.



KJØKKEN

2.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Boligen er utstyrt med et moderne og tidsriktig kjøkken fra IKEA med bar/frokostbenk i en åpen og sosial løsning mot stuen fra 2020.

Innredningen har glatte grå fronter, benkeplate i laminat med nedfelt kum i rustfritt stål og tilhørende blandeatteri. På vegg over benk er det montert en avslutningsrad i samme benkeplatemateriale, som gir et helhetlig og sømløst uttrykk. Integrerte hvitevarer inkluderer en induksjonstopp, stekeovn, kjøl/fryseskap og en oppvaskmaskin under benkeplate. Over platetoppen er det montert en veggmontert kjøkkenventilator med avtrekk ut. Det er montert både komfyrvakt og waterguard ihht. gjeldende forskriftskrav.

Nivå av analysen:

Vurderingen av kjøkken er utført ved visuell inspeksjon av overflater, innredning, benkeplate og tilkoblinger for vann og avløp. Det er foretatt enkel funksjonskontroll av vannkran, og avløp. Det er ikke utført demontering av skap, benkeplater, sokler eller integrerte enheter. Det er heller ikke foretatt åpning av konstruksjoner eller kontroll bak innredning. Tilkoblinger til oppvaskmaskin, kjøleskap med vann, varmtvannsbereder, komfyrvakt, og eventuelle andre installasjoner er vurdert visuelt. Det er kontrollert for lekkasjesikring og om krav til automatisk lekkasjestopper er oppfylt i rom uten sluk. Avvik eller risikoforhold som ikke lar seg avdekke ved visuell kontroll, kan forekomme.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

2.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Veggmontert kjøkkenventilator med avtrekk ut fra 2020.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TG 1 Vannledninger

Boligen har vannledninger i plast rør-i-rør-system fra 2020, med fordelerskap i garderoben på soverom. Hovedstoppekran er lokalisert i veggkonstruksjon bak garderoreskap på soverom.

Nivå av analysen:

Vurderingen av vannledninger er utført ved visuell inspeksjon av tilgjengelige føringer og tilkoblinger, samt registrering av rørtype, materiale og alder der dette har vært mulig å fastslå. Undersøkelsen omfatter ikke-destruktive metoder, og det er ikke foretatt åpning av konstruksjoner eller skap som krever inngrep. Skjulte rørføringer i vegger, gulv eller sjakter er ikke inspisert. For rør-i-rør-systemer er vurderingen basert på tilgjengelig fordelerskap, inkludert kontroll av skapavløp og merking av rør. Det er kontrollert om anlegget har lett tilgjengelig og merket hovedstoppekrane, og om krav til lekkasjesikring i rom uten sluk (automatisk lekkasjestopper) er oppfylt. Eventuelle indikasjoner på lekkasje, korrosjon eller avvik fra forskriftsmessig utførelse kontrolleres, og vurderes ut fra alder, utførelse og tilstand.

Årstall: 2020

Kilde: Andre opplysninger: Det er fremlagt samsvarserklæring fra VANN&VARME TEC AS datert 2021, som gjelder for oppføring av nytt bad, kjøkken og vann/ avløps ledninger i 2020.



TG 1 Avløpsrør

Boligen har innvendige avløpsrør i plast fra 2020. Tilkomst for staking er mulig via sluk, vannlåser og toalett.

Nivå av analysen:

Vurderingen av avløpsrør er utført ved visuell inspeksjon av tilgjengelige føringer, tilkoblinger og synlige deler av avløpssystemet. Det er registrert materialtype, dimensjon og alder der dette har vært mulig å fastslå. Undersøkelsen er basert på ikke-destruktive metoder, og det er ikke foretatt åpning av konstruksjoner, sjakter eller gulv. Skjulte avløpsrør i vegger, dekker og bakkenivå er ikke inspisert. Det er heller ikke utført kamerainspeksjon, tetthetsprøving eller spyling av rør. Tilgjengelige rørføringer, vannlåser og tilkoblinger ved servanter, kjøkken, vaskerom og våtrom er kontrollert visuelt for tegn til lekkasje, eller kondens. Eventuelle indikasjoner på lekkasje, deformasjon, korrosjon eller avvik fra forskriftsmessig utførelse er kontrollert og vurdert ut fra alder, materiale og teknisk tilstand.

Årstall: 2020

Kilde: Andre opplysninger: Det er fremlagt samsvarserklæring fra VANN&VARME TEC AS, datert 2021, som omfatter oppføring av nytt bad, nytt kjøkken samt nye vann- og avløpsledninger utført i 2020.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon via spalteventiler i vinduene fra byggeår.

Nivå av analysen:

Undersøkelsen innebærer visuell vurdering av ventilasjonsanlegget og dets komponenter der disse er tilgjengelige. Det er ikke foretatt demontering av ventiler, kanaler eller aggregat, og skjulte feil eller mangler i anleggets funksjon kan derfor ikke utelukkes. Vurderingen bygger på observasjon av tilstedeværende ventilasjonsløsning (naturlig, mekanisk avtrekk eller balansert ventilasjon), synlig tilstand på ventiler, avtrekk og tilluftsåpninger, samt enkel funksjonskontroll ved merking av luftstrøm der dette har vært mulig. Det er ikke foretatt måling av luftmengder eller trykkforhold.

TG 1 Varmesentral

Boligens oppvarming består av varmekabler på bad, ellers elektrisk oppvarming med panelovner eller lignende.

Nivå på analysen:

Takstmannen har ikke funksjonstestet utstyr, varmekabler eller varmefolie. Det er kun gjennomført visuell verifikasjon av at utstyr, varmepumpe og termostater har lys og fremstår funksjonelle. Det tas et spesifikt forbehold om at faktisk funksjon, varmeeffekt og teknisk tilstand ikke er vurdert. Eventuelle skjulte feil eller mangler kan derfor ikke utelukkes, og nærmere teknisk kontroll må utføres av kvalifisert fagperson dersom det er behov for sikker avklaring.

TG 1 Varmtvannstank

På badet er det installert en ca 300 liters varmtvannsbereder fra 2020.

Nivå for analysen:

Vurderingen av varmtvannsbereder er utført ved visuell inspeksjon av plassering, tilkoblinger, alder og merking. Det er kontrollert om berederen er hensiktsmessig plassert i forhold til byggets utforming og krav til lekkasjesikring. Undersøkelsen omfatter ikke-destruktive metoder, og det er ikke foretatt demontering eller åpning av konstruksjoner for å få tilkomst til berederen. Visuell kontroll omfatter tilkoblinger for vann og avløp, sikkerhetsventil og eventuelt trau eller annen form for oppsamling ved lekkasje. Det vurderes om krav til lekkasjestopper og kontrollert avløp fra sikkerhetsventil er oppfylt, særlig der berederen er plassert i rom uten sluk. Eventuelle indikasjoner på lekkasje, korrosjon eller mangelfull festing/avløp kontrolleres og vurderes ut fra alder, utførelse og forskriftsmessig løsning. Takstmannen besitter ikke spesialkompetanse innen VVS-tekniske installasjoner, og vurderingen er begrenset til visuelt observerbare forhold.

Årstall: 2020

Kilde: Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport

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 forenklede 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.

Sikringsskap med automatsikringer er plassert i garderoben.

- Hovedsikring 40 amp
- Kurser 7

*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. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede 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.

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.
1994
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?
Nei
Det er utført tilleggsarbeider på det elektriske anlegget i forbindelse med etablering av nytt bad og kjøkken, uten at det er fremlagt samsvarserklæring for disse arbeidene. Videre er det fremlagt faktura for feilsøking på varmtvannsbereder i 2023, hvor det ble avdekket varmegang i klemmer. Det er heller ikke fremlagt samsvarserklæring for utbedringen som skal ha blitt utført. Manglende dokumentasjon gjør det vanskelig å bekrefte at anlegget er utført i henhold til gjeldende forskrifter (FEK/NEK 400). Dette kan medføre risiko for feil eller mangler i de udokumenterte

delene av anlegget.

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?
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? Sjekket 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?
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?
Ja På bakgrunn av manglende samsvarserklæring anbefales det å gjennomføre en utvidet el-kontroll utført av registrert elektroinstallatør.

Generell kommentar

Tilstandsrapport

Amundsen Takst og Tilstandsanalyse AS har inngått en samarbeidsavtale med Elektro365 AS i forbindelse med utføring av utvidet el-kontroll NEK 403-2-3. Kunder står fritt til å velge hvilken elektroinstallatør de ønsker å benytte, forutsatt at kontrolløren er sertifisert.

Fastprisavtalen basert på boligens bruksareal (BRA-I):

- 0–50 m²: kr 4.000,-
- 50–100 m²: kr 5.500,-
- 100–200 m²: kr 6.500,-
- 200–300 m²: kr 8.500,-

Over 300 m²: pris avtales individuelt

Prisene er oppgitt eks. mva. Tilleggskostnader kan påløpe dersom flere bygg skal vurderes. Eventuelle utbedringsarbeider faktureres separat. For utvidet el-kontroll fra Elektro365 kan henvendelse rettes direkte til Fredrik. Det er viktig å opplyse om fastprisavtalen for at de avtalte prisene skal gjelde.

Fredrik Mørk:Tlf: 450 89 060
E-post: fredrik@elektro365.no



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



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.

Det er avdekket enkelte forhold som ny kjøper bør ta stilling til.

Vurdering av avvik:

- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

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

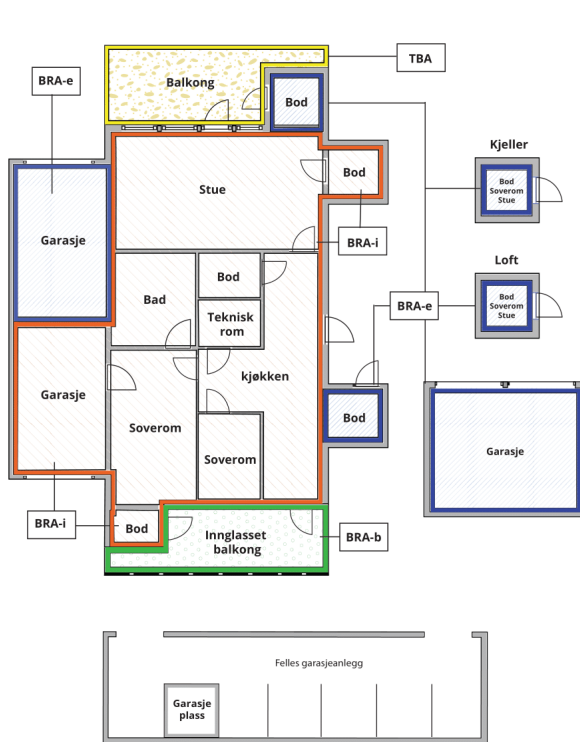
Hva er måleverdig areal?

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

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
2.etasje	69	5		74	6
SUM	69	5			6
SUM BRA	74				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
2.etasje	Entré, 2 soverom, bad, stue/kjøkken, garderobe	Utvendig bod	

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
23.1.2026	Christian Amundsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3118 INDRE ØSTFOLD	53	830		11	6200 m ²	Felleseie tomt. Arealet er hentet fra eiendomsbasen seeiendom.kartverket.no/eiendomsverdi.no	Eiet

Adresse

Furusetheien 104

Hjemmelshaver

Strøm Haakon Syverstad

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Furusetheien 104 ligger i et etablert og rolig boligområde i Askim, Indre Østfold kommune. Området består hovedsakelig av småhusbebyggelse og fremstår som barnevennlig og oversiktlig, med lite gjennomgangstrafikk. Beliggenheten kombinerer nærhet til sentrumsfunksjoner med skjermede og rolige omgivelser. Eiendommen har kort avstand til Askim sentrum, som tilbyr et bredt utvalg av servicetilbud, dagligvarehandel, skoler, barnehager, idrettsanlegg og offentlige tjenester. Askim togstasjon ligger innen rimelig rekkevidde og gir gode pendlermuligheter mot blant annet Ski og Oslo. Området har også god tilknytning til hovedveinettet, noe som gir enkel adkomst for bilpendlere. Nærområdet byr på flere grøntområder og turmuligheter, og det er kort vei til rekreasjonsarealer langs Glomma. Samlet sett fremstår beliggenheten som attraktiv for både barnefamilier og andre som ønsker å bo i et veletablert boligområde med god tilgang til både natur og bymessige funksjoner.

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 er en del av et større, felles tomteareal tilhørende sameiet. Tomten er hovedsakelig flat til svakt skrånende og fremstår som ryddig og funksjonelt opparbeidet. Utearealene består i hovedsak av felles grøntområder med gressplen, samt asfalterte interne adkomstveier og gangsoner. Det er etablert fellesboder hvor seksjonseier disponerer en bod samt parkeringsplasser i umiddelbar nærhet til bebyggelsen. Området fremstår oversiktlig og lett tilgjengelig, med gode manøvreringsforhold. Grøntarealene gir et åpent og trivelig preg, og bidrar til luft og avstand mellom bygningsrekkene. Tomten er tilpasset bebyggelsens struktur med lavblokker/rekkehus og felles utearealer, og fremstår som godt vedlikeholdt. Det er gode lys- og solforhold på tomten, og utearealene gir tilfredsstillende muligheter for rekreasjon og opphold i tilknytning til boligene. Tomten må anses som en felles tomt, hvor drift og vedlikehold normalt ivaretas av borettslag/sameie.

Tinglyste/andre forhold

I forbindelse med takstoppdraget er det ikke foretatt gjennomsyn av kommunalt bygningsarkiv. Heftelsesanmerkninger er ikke vurdert med mindre dette er angitt. Panteattest er ikke innhentet for eiendommen. Det er ikke requirert grunnbokutskrift, evt. oppdelingsbegjæring og eventuelle heftelsesanmerkninger er derfor ikke vurdert.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	14.01.2026		Fremvist		Nei
Forretningsførerinfo	16.01.2026		Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	16.01.2026		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	16.01.2026		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.01.2026	

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.