

Tilstandsrapport

📍 Ånnerudskogen 38 , 1383 ASKER

📖 ASKER kommune

gnr. 8, bnr. 116

Sum areal alle bygg: BRA: 241 m² BRA-i: 202 m²



Befaringsdato: 17.12.2025

Rapportdato: 22.12.2025

Oppdragsnr.: 22644-1006

Referansenummer: RJ7423

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

Uavhengig Takstingeniør

askerbyggeiendom@gmail.com

917 42 811



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

Enebolig med sokkelleilighet oppført med grunnmur i betong. Vegger i trekonstruksjon med liggende og stående kledning. Saltak tekket med betongtakstein.

Eldre boliger har naturligvis store avvik sett opp mot dagens krav. Det gis tilstandsgrader ihht standarden som denne rapporten bygger på med noen skjønnsmessige vurderinger. Bruken av boliger i dag, sammenlignet med tidligere bruk, er drastisk endret med tanke på innvendig fuktproduksjon (økt bruk av våtrom osv.) noe som stiller strengere krav til god ventilerings/utlufting for å hindre skader som følge av dette. 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 bakkenivå, hvor fukt/vann kan bli stående og ikke har mulighet for å bli luftet ut.

Vær oppmerksom på at dette er en eldre bolig som ikke har samme standard som dagens boliger.

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

*Større avvik kan forekomme ved åpning av konstruksjoner.

OPPVARMING:

Lukket ildsted i 1.etasje og leilighet.

Eier opplyser om varmekabler i følgende rom:

Leilighet: Kjøkken, bad, stue og soverom.

Hovedenhet: Toalettrom, kjøkken, stue og bad i loftetasjen.

Enebolig - Byggeår: 1976

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Takomlegging ble utført i 2006. Faktura/tilbud er fremvist.

Nedløp, renner og beslag er av plastbelagt stål.

Vegger i trekonstruksjon fra byggeår. Fasaden har både liggende og stående bordkledning. Kledningen er montert etter datidens byggeskikk, hvor man ofte festet kledningen direkte på reisverket, gjerne med et mellomlag av vindspærre i form av asfaltapp eller asfalttrefiberplater. Det er lufting mellom overliggere.

Det kunne ikke påvises spesielle problemer eller vesentlige skjevheter med den synlige delen av konstruksjonen. Selve veggkonstruksjonen ble ikke inspisert da det er en lukket konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktive inngrep, noe som ikke ble foretatt på befaringdagen.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon fra byggeåret. (Kun mindre deler av konstruksjonen er synlig på kaldloftet.) Det er gangbart gulv på deler av kaldloftet. Kneloftet er platekledd uten synlig konstruksjon, og det er lagret en del personlige eiendeler som

hindrer noe av inspeksjonen. Inspeksjon av bygningsdelen dette punktet omfatter, er kun utført på tilgjengelige steder.

Det gjøres oppmerksom på at eventuell dampspærre, tettesjikt og tetting rundt kanaler/el-bokser mv. kan ha avvik i henhold til dagens strenge krav til tetting av bygg.

Avvik kan forekomme ved åpning av konstruksjoner.

Loftetasjen og 1. etasje har malte trevinduer med 2-lags glass, byttet i 2024. Ett vindu er fra 2017.

1. etasje har malt hovedytterdør med glassdetalj. Elektronisk dørlås. Sokkelleilighet har malt ytterdør med cotswold glass. Terrassedør byttet i 2024.

1. Terrasse på bakkeplan i trekonstruksjon mot nord.

2. Veranda med støpt dekke over bod mot nord/øst.

3. Veranda delvis på bakkeplan med støpte pilarer/ delvis understøttelser med treklosser mot grunn mot vest.

4. Åpent terrasseareal med betongheller mot sør.

INNENDIG

[Gå til side](#)

1.etasje og loftetasjen har gulv av laminat og fliser. Veggene har malte plater og glassfiberstrie. Innvendige tak har malte plater og himlingsplater.

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Betonggulv mot grunn. Det er foretatt stikkmålinger av horisontalplanet med laservater. I et møblert hjem blir målinger foretatt på tilgjengelige steder. Avvik kan forekomme som ikke blir registrert på befaringsdagen. Knirk i gulv og retningsavvik vil ofte forekomme i eldre konstruksjoner.

Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling og målinger ligger under grenseverdier. Eier har fremlagt rapport fra radonmåling. Boligen har elementpipe og lukket ildsted i underetasje og 1.etasje. Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningmyndigheter. Det er fremlagt rapport uten merknader fra tilsyn av fyringsanlegg datert 4/7-2016.

Gulvet har laminat. Veggene har betong/mur og plater. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 23. 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.

Årsak til forhøyet fuktnivå kan skyldes kapilært sug fra grunnen da eldre betongsåler ofte ble støpt uten tettesjikt mot grunn. Det kan være flere forhold under bakkenivå (vannårer i fjell/terreng, tilsig av fukt etc.) som kan ha negativ betydning. Isolering av vegger kun på 1 side gir også økt risikiko for kondensering.

Boligen har en malt tretrapp.

Innvendig har boligen malte, glatte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad loftetasjen

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon fremlagt av eier ved faktura/tilbud/beskrivelser

Veggene har fliser og våtromstapet/belegg. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er

Beskrivelse av eiendommen

35 mm. Det er målt fall på gulvet med laser på tilfeldig valgte steder. Vann-/funksjonstest er ikke utført. Bruksvann ledes direkte i sluk via lukket kabinett.

Det er plastsluk og smøremembran med synlig mensjett under klemring. Det er en forutsetning av anvisninger og riktig produkt er valgt til formålet for sikker funksjon. Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres på samme måte som synlige bygningsdeler. Eier opplyser i egenerklæring at det var en lekkasje ved sluk som ble utbedret (skadesak) i 2018.

Rommet har veggmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. plassbygd innredning med servant.

Det er elektrisk styrt vifte.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i gang mot våtsone.

Bad sokkelleilighet

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: faktura/tilbud fremlagt av eier.

Veggene har fliser. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 47 mm høydeforskjell mellom topp flis ved terskel og topp slukrist. Det er målt fall på gulvet med laser på tilfeldig valgte steder. Vann-/funksjonstest er ikke utført.

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Rommet har innredning med nedfelt

servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. vv bereder

Det er elektrisk styrt vifte.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverom mot våtsone dusj. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 6. Dette er innenfor normalen.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet i sokkelleiligheten har innredning med glatte fronter.

Benkeplaten er av laminat. Det er kjøll/frysenskap, oppvaskmaskin, komfyr og vannstoppsystem.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkkenet i hovedetasjen har innredning med profilerte fronter.

Benkeplaten er av laminat. Det er

kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp, micro, stekeovn og vannstoppsystem.

Det er installert kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med malte overflater og 1 flislagt vegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Det er foretatt en enkel visuell sjekk av innvendige vann- og avløpsinstallasjoner. Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør). Rørskapet er ikke besiktiget. Nye rør er installert i 2011 og 2015. Stoppekran er plassert på badet i hybelen.

En eventuell utvidet gjennomgang av vann- og avløpsinstallasjoner må utføres av autorisert foretak, da undertegnede ikke innehar spisskompetanse på området.

Det er avløpsrør av plast. Avløp ligger skjult i konstruksjonen.

Boligen virket greit ventilert på befaringsdagen og er bygget etter datidens krav ved oppføringstidspunktet. Det kan likevel ikke sammenlignes med dagens strenge krav til inn klima og ventilasjon. Det er viktig at friskluftsentililer holdes åpne for å sikre god

luftsirkulasjon i boligen. Det er ventiler i enkelte vinduer.

Varmtvannstanken har et volum på ca. 200 liter. Det er felles varmtvannstank til begge boenhetene.

Sikringsskap med automatsikringer.

Eier er ansvarlig for at slukkeutstyr og brannvarslere har jevnlig kontroll for sikker funksjon. Eier opplyser om at det er alarm og seriekoblede røykvarslere tilkoblet sentral i boligen.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

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

Det er påvist knotteplast rundt boligen. Grunnmur er kun visuelt inspisert på det som er synlig på utsiden og innsiden av boligen. Ikke mulig å påvise grunnmursplast på store deler av grunnmur pga.

boligens oppbygging. En skal være oppmerksom på at drenering er en bygningsdel som har naturlig aldersmessig slitasje med en

forventet levetid på 30-40 år. Videre den begrensning at selve

dreneringen/fuktsikring ligger under bakkenivå og ikke er tilgjengelig for inspeksjon. Det er ikke mulig å vurdere dreneringen/fuktsikring med sikkerhet i forhold til funksjonalitet ut fra visuell besiktigelse.

*Vær oppmerksom på at eldre betongkonstruksjoner ble støpt uten plast/tettesjikt mot grunnen. Det kan av den grunn forekomme

kapillærsug av fuktighet selv om dreneringen /grunnmursplasten er utbedret i nyere tid. Det er viktig å ikke benytte organisk materiale direkte mot gulv og vegger som kan få forhøyet fukttinnhold.

Bygningen har betonggrunnmur.

Forstøtningsmurer er oppført av naturstein.

Boligen ligger i lett skrånende terreng med naturlig avrenning.

Hovedsakelig flatt rundt boligen. Steinlagt gårds plass med fall vekk fra bygget.

Eier har ikke opplyst om at det ligger nedgrav oljetank på eiendommen

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

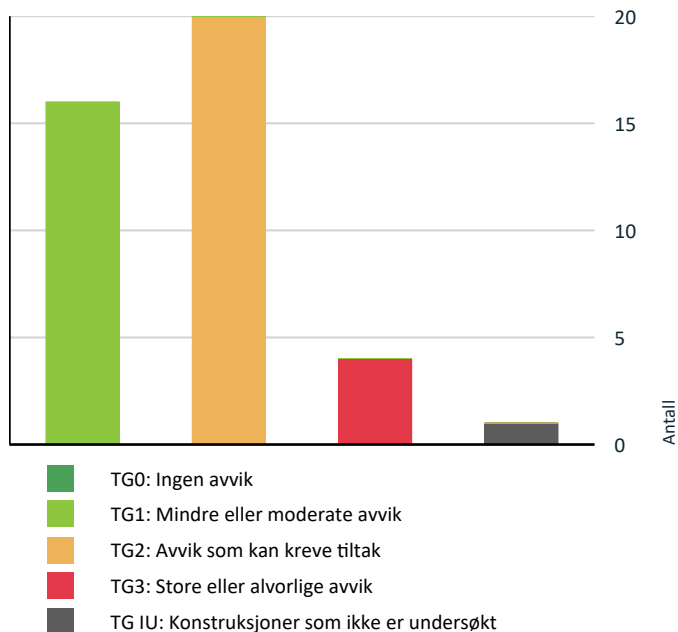
Det er påvist avvik på alle plan ihht godkjente tegninger datert 1994. Det er avvik på romdefinisjoner og dagens bruk.

Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel er ansett som søknadspliktige tiltak. I følge matrikkel så er boligen registrert med 3 enheter. Asker kommune har i brev, til eier, vedkjent at dette ikke er korrekt. Boligen brukes i dag som enebolig med

en sokkel leilighet. Kjøper må sette seg godt inn avvik mellom tegninger og dagens faktiske bruk, og må ta den risikoen dette medfører. Undertegnede står ikke ansvarlig for at alle rom er godkjent til dagens bruk ihht tegningsgrunnlaget som er fremlagt. Kommunen bør kontaktes for avklaring av forholdene. Konferer evt. med megler.

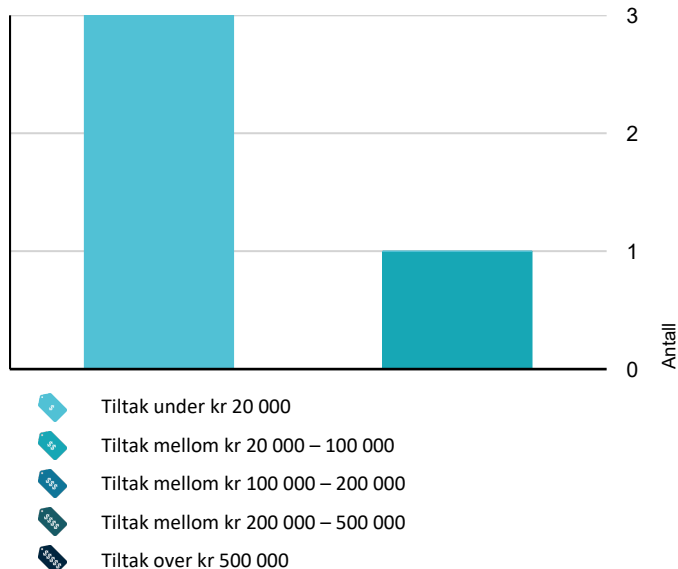
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er oppholdsvær ved befaring. Det er vesentlig å lese hele rapporten for å få et korrekt inntrykk av det som er kommentert, enkelte avvik og tilstandsgrader er kun ført for å gjøre en oppmerksom på at forventet brukstid er passert eller passeres i nær eller noe nær fremtid, produktets levetid i forhold til forventet brukstid varierer ofte en del og påvirkes av konstruksjon, utførelse, vedlikehold og klimatiske forhold. Kontroll av korrekt utførelse av bransjeinndeling er svært begrenset som følge av skjulte konstruksjoner. Det kan forekomme avvik ved åpning av konstruksjoner som ikke er mulig å avdekke ved en tilstandsbefaring. 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.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > Underetasje > Kjøkken sokkelleilighet > Avtrekk [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Tomteforhold > Oljetank [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer - 2 [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

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

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

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

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

! Våtrom > Loftetasje > Bad loftetasjen > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Loftetasje > Bad loftetasjen > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Bad sokkelleilighet > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Bad sokkelleilighet > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

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

! Kjøkken > Underetasje > Kjøkken sokkelleilighet > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

1976

Kommentar

Byggeåret er basert på tegningsgrunnlag, samt datostempling i vinduer. Avvik på eksakt årstall kan forekomme

Anvendelse

Bolig

Standard

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

Vedlikehold

Overordnet fremstår boligen i god tilstand, alder hensyntatt. Vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/ møblelement etc har vært plassert. På gulv vil det som regel være diverse slitasje, og noe misfarge/ riper og lignende hvor møblelement har vært plassert, merker etter husdyr, barn etc. Slike mindre "avvik" er å anse som normalt i en brukt bolig. Forøvrig refereres til punkter i rapporten.

(* Slitasje ihht alder er en subjektiv mening, man bør selv vurdere og kontrollere når man er på visning)

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

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. Takomlegging ble utført i 2006. Faktura/tilbud er fremvist.

Årstall: 2006

Kilde: Faktura e.l

Nedløp og beslag

Nedløp, renner og beslag er av plastbelagt stål.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Snøfangere bør monteres for å oppfylle kravene som gjaldt ved byggemeldingstidspunktet.

Manglende snøfangere medfører økt risiko for snø- og isras, noe som kan føre til personskade eller skade på eiendom.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Veggkonstruksjon

Vegger i trekonstruksjon fra byggeår. Fasaden har både liggende og stående bordkledning. Kledningen er montert etter datidens byggeskikk, hvor man ofte festet kledningen direkte på reisverket, gjerne med et mellomlag av vindsperre i form av asfaltapp eller asfalttrefiberplater. Det er lufting mellom overliggerne.

Det kunne ikke påvises spesielle problemer eller vesentlige skjevheter med den synlige delen av konstruksjonen. Selve veggkonstruksjonen ble ikke inspisert da det er en lukket konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktive inngrep, noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Kledningen har liten klaring mot beslag, noe som kan medføre økt risiko for fuktoptak og redusert levetid på kledningen.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det bør etableres tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen for å hindre fuktopphopning og råteskader.

Tørkesprekker og liten klaring mot beslag bør utbedres for å redusere risikoen for vanninntrenging og forringelse av kledningen.



Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Tilstandsrapport

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon fra byggeåret. (Kun mindre deler av konstruksjonen er synlig på kaldloftet.) Det er gangbart gulv på deler av kaldloftet. Kneloftet er platekledd uten synlig konstruksjon, og det er lagret en del personlige eiendeler som hindrer noe av inspeksjonen. Inspeksjon av bygningsdelen dette punktet omfatter, er kun utført på tilgjengelige steder.

Det gjøres oppmerksom på at eventuell dampsperre, tettesjikt og tetting rundt kanaler/el-bokser mv. kan ha avvik i henhold til dagens strenge krav til tetting av bygg.

Avvik kan forekomme ved åpning av konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist andre avvik:

Soilrøret bør isoleres for å hindre kondensering.

OBS! Det er lagret eldre ventilasjonskanaler på loftet. Disse kan være laget av asbestholdig materiale, noe som innebærer en potensiell helsefare dersom de håndteres eller skades. Det anbefales å få materialene undersøkt av fagperson før eventuell fjerning eller arbeid i området.

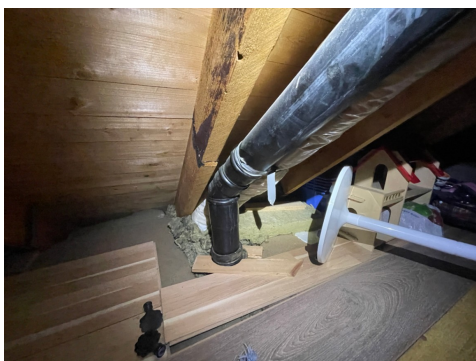
Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Soilrøret bør isoleres for å hindre kondensering, da manglende isolasjon kan føre til fuktskader og redusert levetid på konstruksjonen.

Ventileringen av takkonstruksjonen i skråtaket bør forbedres for å redusere risikoen for kondens og påfølgende råteskader.

Det anbefales å få undersøkt de eldre ventilasjonskanalene på loftet for mulig asbestinnhold av kvalifisert fagperson, da håndtering eller skade på slike materialer kan medføre alvorlig helsefare.



! TG 2 Vinduer

Loftsetasjen og 1. etasje har malte trevinduer med 2-lags glass, byttet i 2024. Ett vindu er fra 2017.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Det er liten klaring mellom belistningen og vannbrettet.

Det bør etableres tilstrekkelig klaring mellom belistning og vannbrett for å unngå fuktopptak i treverket. Manglende klaring kan føre til fuktskader og redusert levetid på vindusdetaljene.



! TG 2 Vinduer - 2

Underetasjen har eldre vinduer fra 1976. Vinduet på kjøkkenet er fra 1987. Det bemerkes at vinduer er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid, der eldre vinduer slipper ut mer varme enn nye vinduer. Det gjøres oppmerksom på at gummipakninger rundt glasset på eldre vinduer stivner over tid, dette kan medføre en svekkelse av isolasjonsevnen til vinduene

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Det er registrert avflassing av overflatebehandling på enkelte vinduer.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer må justeres.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Vinduer med avflassing bør overflatebehandles på nytt for å hindre videre forringelse og redusere risikoen for råte og fuktskader. Vanskeligheter med å åpne eller lukke vinduer bør utbedres for å sikre god funksjon og unngå ytterligere slitasje eller skade på vinduene.

! TG 1 Dører

1. etasje har malt hovedytterdør med glassdetalj. Elektronisk dørlås. Sokkelleilighet har malt ytterdør med cotswold glass. Terrassedør byttet i 2024.

! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

1. Terrasse på bakkeplan i trekonstruksjon mot nord.
2. Veranda med støpt dekke over bod mot nord/øst.
3. Veranda delvis på bakkeplan med støpte pilarer/ delvis understøttelser med treklosser mot grunn mot vest.
4. Åpent terrasseareal med betongheller mot sør.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist stedvis fuktgjennomtrengning i innvendig bod. Støpt terrassedekke har ikke tettesjikt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Rekkverkshøyden bør økes for å tilfredsstille dagens krav, for å redusere risikoen for fallulykker.

Det bør etableres tettesjikt på det støpte terrassedekket for å hindre fuktinntrengning i underliggende konstruksjoner og innvendig bod. Manglende tettesjikt medfører økt risiko for fuktskader og redusert levetid på konstruksjonen.



INNENDIG

TG 1 Overflater

1. etasje og loftetasjen har gulv av laminat og fliser. Veggene har malte plater og glassfiberstri. Innvendige tak har malte plater og himlingsplater.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Betonggulv mot grunn. Det er foretatt stikkmålinger av horisontalplanet med laservater. I et møblert hjem blir målinger foretatt på tilgjengelige steder. Avvik kan forekomme som ikke blir registrert på befaringsdagen. Knirk i gulv og retningsavvik vil ofte forekomme i eldre konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Det er avvik:

Det er registrert knirk i gulvet.

Målinger av høydeforskjeller viser følgende:

- Loftetasjen: opptil 5 mm totalt igjennom hele rommet
- Stue/kjøkken: opptil 8 mm totalt gjennom hele rommet.

Avvik:

- Entre: 19 mm totalavvik i hele rommet
- Entrè har avvik på 11 mm målt over 2 meter
- Leilighet stue: 25 mm totalavvik i hele rommet
- Soverom mot sør/vest: 20mm totalavvik i hele rommet
- Lokal nedbøyning/svikt ved dør inne i stuen

Avvikene er målt i henhold til standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

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

- Andre tiltak:

Det bør vurderes utbedring av knirk og høydeforskjeller i gulvene, spesielt der avvikene overstiger standardens krav.

Dersom avvikene ikke utbedres, kan det medføre redusert komfort, økt slitasje på gulv og eventuelt forverring av konstruksjonen over tid.

Ytterligere undersøkelser kan være nødvendig for å avdekke årsakene til lokal nedbøyning og svikt, for å unngå økt risiko for skader på gulvkonstruksjonen.

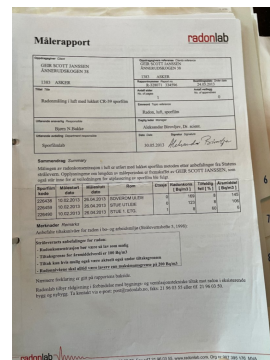
TG 2 Radon

Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling og målinger ligger under grenseverdier. Eier har fremlagt rapport fra radonmåling.

Vurdering av avvik:

- Dokumentasjon av radonmålinger viser høye verdier, men under anbefalte grenseverdier

Det bør gjennomføres jevnlig radonmålinger for å sikre at nivåene fortsatt er under grenseverdiene over tid. Dersom radonnivåene skulle øke, kan det medføre helsefare for beboerne.



TG 3 Pipe og ildsted

Tilstandsrapport

Boligen har elementpipe og lukket ildsted i underetasje og 1.etasje. Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningmyndigheter. Det er fremlagt rapport uten merknader fra tilsyn av fyringsanlegg datert 4/7-2016.

Vurdering av avvik:

- Pipevanger er ikke synlige.

Det er montert en sidevegg til garderobeskap inntil pipen, noe som medfører at pipevanger ikke er synlige for inspeksjon.

Konsekvens/tiltak

- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Pipevanger bør gjøres tilgjengelige for inspeksjon, slik at eventuelle riss eller skader kan avdekkes.

Konsekvensen av utilgjengelige pipevanger er at skader eller svakheter kan forbli uoppdaget, noe som kan medføre økt risiko for brann eller redusert sikkerhet ved bruk av ildstedet.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet har laminat. Veggene har betong/mur og plater. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 23. 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.

Årsak til forhøyet fuktnivå kan skyldes kapilært sug fra grunnen da eldre betongsåler ofte ble støpt uten tettesjikt mot grunn. Det kan være flere forhold under bakkenivå (vannårer i fjell/terreng, tilsig av fukt etc.) som kan ha negativ betydning. Isolering av vegger kun på 1 side gir også økt risikiko for kondensering.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt. svelling i laminatskjøter.

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Det bør iverksettes tiltak for å redusere fuktbelastningen i konstruksjonen, samt vurdere utbedring eller utskifting av laminatgulvet for å hindre videre svelling og skade.

Dersom tiltak ikke iverksettes, kan det føre til ytterligere oppsprekking, fuktskader og behov for mer omfattende reparasjoner. For full forvisning og tilstand så må vegger demonteres. Dette blir ikke gjort ved en tilstandsbefaring.



TG 2 Innvendige trapper

Boligen har en malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Håndløper bør monteres på vegg for å ivareta sikkerhet ved bruk av trappen.

Åpningene i rekkverket bør reduseres slik at de tilfredsstiller dagens krav, for å hindre risiko for fall eller at barn kan komme seg gjennom rekkverket.

Manglende tiltak kan medføre økt fare for ulykker og personskaide.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte, glatte dører.

VÅTROM

LOFTETASJE > BAD LOFTETASJEN

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon fremlagt av eier ved faktura/tilbud/beskrivelser

Årstall: 2011 **Kilde:** Faktura e.l

LOFTETASJE > BAD LOFTETASJEN

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og våtromstapet/belegg. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
- Det er påvist avvik i fuger.

Det er observert riss i fugene i det utvendige hjørnet utenfor våtsonen.

Konsekvens/tiltak

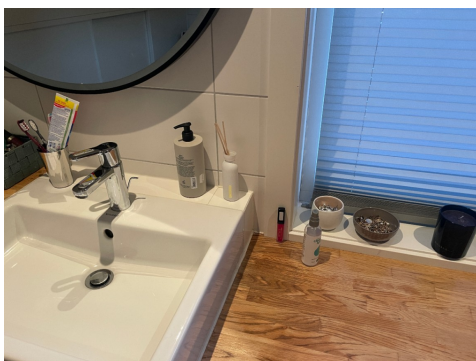
- Andre tiltak:
- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Tilstandsrapport

Risset i fugen i det utvendige hjørnet utenfor våtsonen bør utbedres for å hindre videre forringelse av materialene.

Det bør vurderes sprutbeskyttelse ved vask, da det er vindu/listverk av tre i våtsonen. Dersom tiltak ikke utføres, kan dette føre til fuktskader og redusert levetid på tilstøtende konstruksjoner.

Det ble ikke avdekket skader på befaringsdagen.



LOFTETASJE > BAD LOFTETASJEN

! TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 35 mm. Det er målt fall på gulvet med laser på tilfeldig valgte steder. Vann-/funksjonstest er ikke utført. Bruksvann ledes direkte i sluk via lukket kabinett.

LOFTETASJE > BAD LOFTETASJEN

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremannebram med synlig mensjett under klemring. Det er en forutsetning av anvisninger og riktig produkt er valgt til formålet for sikker funksjon. Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres på samme måte som synlige bygningsdeler. Eier opplyser i egenerklæring at det var en lekkasje ved sluk som ble utbedret (skadesak) i 2018.

Årstall: 2011 Kilde: Faktura e.l



Sluk under kabinett



Sluk under benk

LOFTETASJE > BAD LOFTETASJEN

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har veggmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. plassbygd innredning med servant.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er fuktskjolder i skapet under vasken. Det var tørt på befaringsdagen. Det er antydning til forekomst av svartsopp.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fuktskjolder og antydning til svartsopp bør undersøkes nærmere for å avdekke årsaken til fuktproblemet.

Dersom det påvises soppvekst, bør dette fjernes og berørte materialer eventuelt byttes ut for å unngå forringelse av inneklimate og skade på konstruksjonen.

Ubehandlet fukt og sopp kan føre til dårlig inneklimate, helserisiko og ytterligere skader på bygningsdeler.

Tilstandsrapport



LOFTETASJE > BAD LOFTETASJEN

! TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

LOFTETASJE > BAD LOFTETASJEN

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i gang mot våtsone.

UNDERETASJE > BAD SOKKELLEILIGHET

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: faktura/tilbud fremlagt av eier.

Årstall: 2015 Kilde: Faktura e.l

UNDERETASJE > BAD SOKKELLEILIGHET

! TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2015 Kilde: Faktura e.l

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist svertesopp i silikonfuger.

Det er observert avskaling i flisene. Dette kan medføre økt fare for fuktopptak og videre skader dersom det ikke utbedres.

Konsekvens/tiltak

- Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.

Flisfuger med riss og sprekker bør utbedres, og svertesopp i silikonfuger bør fjernes og fugene eventuelt byttes ut.

Dersom dette ikke utbedres, er det økt risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen, noe som kan føre til skader på vegger og underliggende materialer.

Avskaling i flisene bør også utbedres for å redusere faren for fuktopptak og videre skader.

UNDERETASJE > BAD SOKKELLEILIGHET

! TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 47 mm høydeforskjell mellom topp flis ved terskel og topp slukrist. Det er målt fall på gulvet med laser på tilfeldig valgte steder. Vann-/funksjonstest er ikke utført.

Årstall: 2015 Kilde: Faktura e.l

UNDERETASJE > BAD SOKKELLEILIGHET

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Årstall: 2015 Kilde: Faktura e.l



UNDERETASJE > BAD SOKKELLEILIGHET

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant,toalett,dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. vv bereder

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utbedring av skader på innredningen bør utføres for å unngå unødige fuktbelastning og for å lukke avviket.

Dersom skadene ikke utbedres, kan det føre til økt risiko for fuktskader og redusert levetid på innredningen.



UNDERETASJE > BAD SOKKELLEILIGHET

Tilstandsrapport

! TG 2 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:

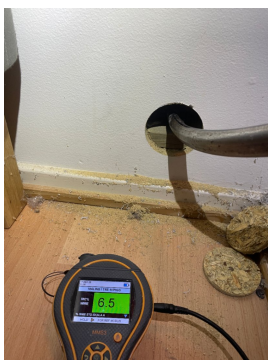
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrommet, for eksempel ved å montere en luftspalte eller ventil ved døren. Manglende tilluftsventilering kan føre til dårlig luftkvalitet og økt risiko for fuktskader og soppdannelse.

UNDERETASJE > BAD SOKKELLEILIGHET

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverom mot våtsone dusj. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 6. Dette er innenfor normalen.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN 1.ETASJE

! TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet i hovedetasjen har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp, micro, stekeovn og vannstoppsystem.

1. ETASJE > KJØKKEN 1.ETASJE

! TG 1 Avtrekk

Det er installert kjøkkenventilator med avtrekk ut.

UNDERETASJE > KJØKKEN SOKKELLEILIGHET

! TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet i sokkelleiligheten har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøp/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og vannstoppsystem.

Vurdering av avvik:

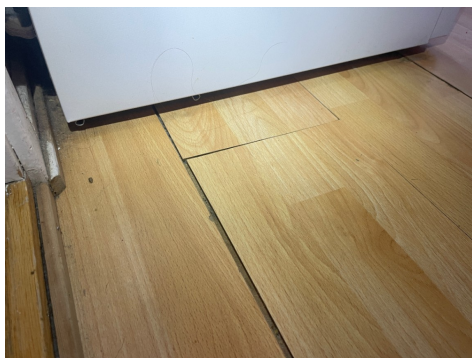
- Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.
- Det er påvist at overflater har noe skader.

Det er observert mindre svelling i skapdør.

Det er tegn til eldre skader i gulvet ved kjøleskapet.

Skader i skapfronter er av mindre kosmetisk karakter, men bør utbedres for å opprettholde et pent og funksjonelt kjøkken.

Svelling og skader i gulvet ved kjøleskap bør undersøkes nærmere og utbedres for å hindre videre skadeutvikling og redusere risikoen for fuktskader i konstruksjonen.



UNDERETASJE > KJØKKEN SOKKELLEILIGHET

! TG 3 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert avvik med avtrekk.

Bryter for å skru av og på kjøkkenventilatoren mangler.

Konsekvens/tiltak

- Ventilatoren må skiftes.

Det bør monteres bryter for å kunne skru av og på kjøkkenventilatoren. Manglende bryter medfører redusert brukervennlighet og kan gi økt risiko for feil bruk eller manglende ventilasjon, noe som kan føre til dårligere innelima og eventuelle fuktskader.

Kostnadsestimat: Under 20 000

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

! TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med malte overflater og 1 flislagt vegg.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Det er foretatt en enkel visuell sjekk av innvendige vann- og avløpsinstallasjoner. Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør). Rørskapet er ikke besiktiget. Nye rør er installert i 2011 og 2015. Stoppekran er plassert på badet i hybelen.

En eventuell utvidet gjennomgang av vann- og avløpsinstallasjoner må utføres av autorisert foretak, da undertegnede ikke innehar spisskompetanse på området.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. Avløp ligger skjult i konstruksjonen.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.

Det ble ikke påvist stakeluke internt i boenheten. Det bør etableres tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegget for å sikre mulighet for rensing og vedlikehold. Manglende stakemulighet kan føre til økt risiko for tilstopping og vanskeliggjøre utbedring ved eventuelle avløpsproblemer.

TG 1 Ventilasjon

Boligen virket greit ventilert på befaringsdagen og er bygget etter datidens krav ved oppføringstidspunktet. Det kan likevel ikke sammenlignes med dagens strenge krav til inneklime og ventilasjon. Det er viktig at friskluftsventiler holdes åpne for å sikre god luftsirkulasjon i boligen. Det er ventiler i enkelte vinduer.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken har et volum på ca. 200 liter. Det er felles varmtvannstank til begge boenhetene.

Årstall: 2015 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist avdrypp fra varmtvannsberederen, med synlig rustdannelse i underliggende montasjekar.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør iverksettes tiltak for å utbedre lekkasjen fra varmtvannsberederen, for å unngå risiko for vannskader på omkringliggende konstruksjoner og redusert levetid på berederen.

TG 1 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.

Tilstandsgraden 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.

Sikringsskap 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)?
Ja

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Samsvarserklæringer for det eier har fått utført ligger i boligmappa.no. (Elektroarbeider som eventuelt er utført i tidligere eierforhold kan ikke dokumenteres for.)

Inntak og sikringsskap

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

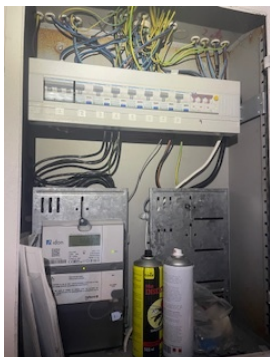
Generell kommentar

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

Elektrisk anlegg fremstår i ok tilstand, jeg er ikke fagmann for feltet og anbefaler på generelt grunnlag at elektriker vurderer slike anlegg. El-tilsyn er utført av Rejlers Elsikkerhet AS, 22.10.2024. Rapport foreligger i boligmappa.no



Tilstandsrapport



! TG 1 Utstyr for varsling og slukking av brann

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Eier er ansvarlig for at slukkeutstyr og brannvarslere har jevnlig kontroll for sikker funksjon. Eier opplyser om at det er alarm og seriekoblede røykvarslere tilkoblet sentral i boligen.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Ukjent
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Ukjent

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

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

! TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det er påvist knotteplast rundt boligen. Grunnmur er kun visuelt inspisert på det som er synlig på utsiden og innsiden av boligen. Ikke mulig å påvise grunnmursplast på store deler av grunnmur pga. boligens oppbygging. En skal være oppmerksom på at drenering er en bygningsdel som har naturlig aldersmessig slitasje med en forventet levetid på 30-40 år. Videre den begrensning at selve dreneringen/fuktsikring ligger under bakkenivå og ikke er tilgjengelig for inspeksjon. Det er ikke mulig å vurdere dreneringen/fuktsikring med sikkerhet i forhold til funksjonalitet ut fra visuell besiktigelse. *Vær oppmerksom på at eldre betongkonstruksjoner ble støpt uten plast/tettesjikt mot grunnen. Det kan av den grunn forekomme kapillærsug av fuktighet selv om dreneringen /grunnmursplasten er utbedret i nyere tid. Det er viktig å ikke benytte organisk materiale direkte mot gulv og vegger som kan få forhøyet fuktinnhold.

Vurdering av avvik:

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

Stedvis defekt toppelist er observert.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Tiltak:

Det bør utbedres eller monteres ny toppelist der denne er defekt, for å hindre at fukt og biologisk materiale trenger inn mellom grunnmur og knotteplast.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, øker risikoen for fuktskader og redusert levetid på grunnmuren.



! TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

holdes under oppsyn for evt forandringer

! TG 3 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er oppført av naturstein.

Vurdering av avvik:

- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Det bør monteres rekkverk eller annen egnet sikring på forstøtningsmuren ved trapp opp til hagen på østsiden for å forhindre fallulykker og ivareta sikkerheten. Manglende sikring medfører økt risiko for personskade.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Terrengforhold

Boligen ligger i lett skrånende terreng med naturlig avrenning. Hovedsakelig flatt rundt boligen. Steinlagt gårdsplass med fall vekk fra bygget.

Vurdering av avvik:

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

Eier opplyser at det aldri har vært observert vannansamlinger rundt boligen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Det bør vurderes terrengjusteringer for å sikre tilstrekkelig fall bort fra grunnmuren, for å redusere risikoen for vannansamlinger og påfølgende fuktskader på bygningsmassen. Selv om det ikke er observert vannansamlinger, kan flatt terreng øke risikoen ved kraftig nedbør.

Oljetank

Eier har ikke opplyst om at det ligger nedgrav oljetank på eiendommen

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

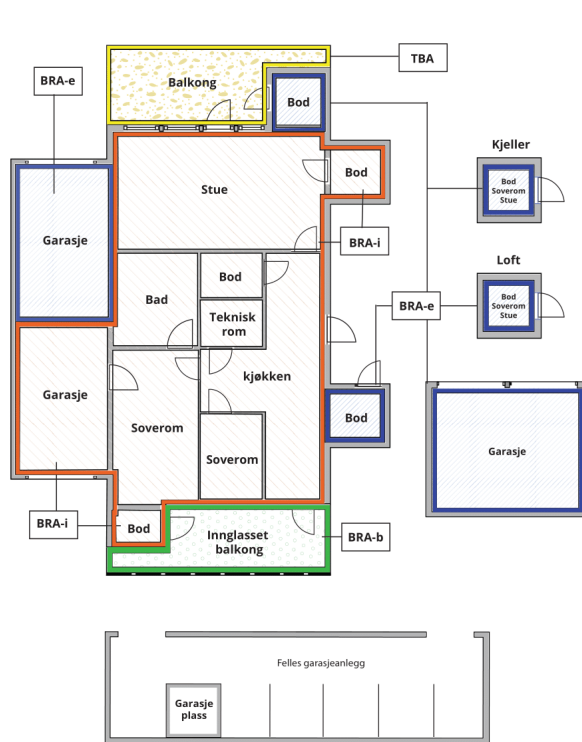
Hva er måleverdig areal?

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.

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Loftetasje	57			57	
1. Etasje	76			76	72
Underetasje	69	20		89	6
SUM	202	20			78
SUM BRA	222				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loftetasje	Bad loftetasjen, soverom, soverom 2, soverom 3		
1. Etasje	Kontor, kjøkken 1.etasje, stue, toalettrom, entré, spisestue		
Underetasje	Bad sokkelleilighet, stue, kjøkken sokkelleilighet, soverom, soverom 2, entré		

Kommentar

Arealmålingen er utført med laser. 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.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Det er påvist avvik på alle plan ihht godkjente tegninger datert 1994. Det er avvik på romdefinisjoner og dagens bruk. Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel er ansett som søknadspliktige tiltak. I følge matrikkel så er boligen registrert med 3 enheter. Asker kommune har i brev, til eier, vedkjent at dette ikke er korrekt. Boligen brukes i dag som enebolig med en sokkel leilighet. Kjøper må sette seg godt inn avvik mellom tegninger og dagens faktiske bruk, og må ta den risikoen dette medfører. Undertegnede står ikke ansvarlig for at alle rom er godkjent til dagens bruk ihht tegningsgrunnlaget som er fremlagt. Kommunen bør kontaktes for avklaring av forholdene. Konferer evt. med megler.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er ikke mulig å påvise korrekt branncelleinndeling da det er lukket konstruksjon. Da boligen er av eldre dato, er det svært sannsynlig at det er avvik på dette ihht dagens krav.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Eier har fremlagt fakturaer i boligmappa.no

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		19		19	
SUM		19			
SUM BRA	19				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje			

Kommentar

Garasje er ikke tilstandsvurdert, men det er påvist lekkasje/fuktinntrengning på venstre side. Det er synlig råteskade i kledning. Ytterligere undersøkelser bør foretas og man må forvente kostnader for utbedring av skader.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	202	0
Garasje	0	0

Kommentar

Enebolig

Det er bruken på befaringtidspunktet som definerer P-rom og S-rom. Rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning fra kommunen.

Garasje

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.12.2025	Geir Randen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3203 ASKER	8	116		0	1034.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Ånnerudskogen 38

Hjemmelshaver

Janssen Geir Scott, Janssen Mariann Sørholt

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Enebolig med sokkelleilighet beliggende i Ånnerudskogen i etablert villastrøk. Kort vei til barnehage, skoler og nærhet til Asker sentrum.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med plen, beplantning, forstøtningsmurer, støpt platting og skiferbelagt utvendig trapp.

Tinglyste/andre forhold

Det er ikke opplyst om eller gjort tilkjenne spesielle forhold tilknyttet eiendommen, megler vil normalt fremskaffe grunnbok og annen informasjon av relevans.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1997

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - se utfyllende beskrivelse under konstruksjoner da det er påvist noe råte/fuktinntrenging.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Garasje oppført med støpt såle. Murte vegger og vegger med bindingsverk med både stående og liggende kledning. Saltak i trek tekket med asfaltshingel. Garasjeport med elektrik portåpner. Mulighet for lagring på "loft" via luke i gavl. Det er påvist lekkasje/fuktinntrengning på venstre side. Det er synlig råteskade i kledning. Ytterligere undersøkelser bør foretas og man må forvente kostnader for utbedring av skader.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	08.12.2025		Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	14.12.2025		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	18.12.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.12.2025	

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 funksjonssprøving 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 fukttinnhold 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.