

# Tilstandsrapport

 Enebolig

 Hønsveien 105 , 1384 ASKER

 ASKER kommune

 gnr. 23, bnr. 49

Sum areal alle bygg: BRA: 183 m<sup>2</sup> BRA-i: 157 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 23.03.2026

Rapportdato: 09.04.2026

Oppdragsnr.: 22644-1048

PropCloud ref nr: TV1186

Autorisert foretak: ASKER BYGG OG EIENDOM AS



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



## Rapportansvarlig



Geir Randen

askerbyggeiendom@gmail.com

917 42 811

Medlem av



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

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

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter da dette krever fagkompetanse og spesialutstyr. Eier opplyser om at pipe med ildsted er rehabilitert. Det ble dessuten holdt inspeksjon fra Brann- og feiervesenet i 2020. Pipe mot øst må rehabiliteres før man evt. tilknytter et ildsted.

## OPPVARMING:

Luft-luft varmepumpe  
Lukket ildsted 1.etg og u.etg.  
Panelovner

Eier opplyser om varmekabler i følgende rom:

Bad 1.etg

## Enebolig - Byggeår: 1947

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe. Stoppekran på vaskerommet.

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

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

Vann- og avløpsrør har en forventet tid for utskiftning/levetid på 50 år i henhold til Byggforskserien "Intervaller for vedlikehold og utskiftning av bygningsdeler" 700.320.

Det er avløpsrør av støpejern og plast. Stakeluke på kott.

Boligen har naturlig ventilasjon. Boligen virket greit ventilert på befaringsdagen og er bygget etter datidens krav ved oppføringstidspunktet. Det er ettermontert enkelte ytterveggventiler.

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

Det er installert varmepumpe luft-til-luft. Anlegget bør inspiseres og ha jevnlig kontroll utført av fagperson medvspecialkompetanse på området. Varmepumpa hadde full service i 2025.

Varmtvannstanken har et volum på ca. 200 liter og er plassert på vaskerommet. Den er direktekoblet via bryter. Eier opplyser om at varmtvannstanken styres slik at oppvarmingen skjer når nettet har lavest

belastning, stort sett om natten.

Sikringsskap med automatsikringer. Elvia hadde tilsyn på det elektriske anlegget i 2022, utbedret i 2023 av Asker elektriske. (eier ønsket ikke komfyrvakt).

## 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 flere rom i kjeller som har fått fjernet vegger. Det anbefales å sammenligne 2 D plantegning i salgsoppgave med originale tegninger for å se evt. avvik. Ved å innlemme en bod i hovedarealet er dette å anse som en bruksendring og er i så måte et søknadspliktig tiltak. (Bruksendring)

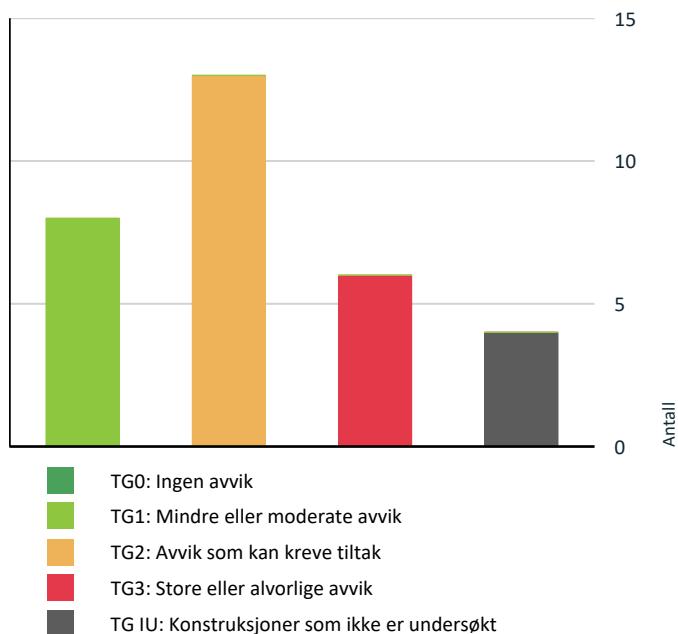
## Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

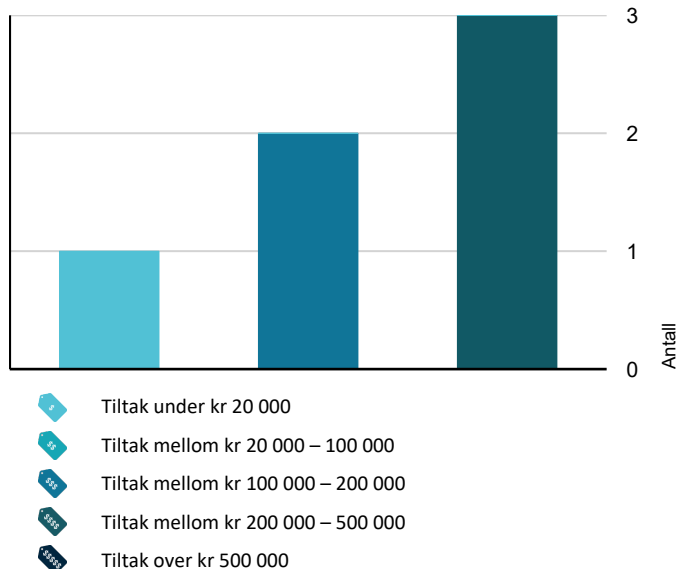
Garasjen er søkt og godkjent under byggetillatelsen.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



## Anslag på utbedringskostnad



## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Enkelte rom er fylt med personlige eiendeler som hindrer noe av inspeksjonen. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjon, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjevheter på gulv. Det elektriske anlegget er vurdert ut fra en ikkeautorisert el-fagmann sitt skjønn. Feil og skader som er skjulte/ikke synlige, eller som av andre årsaker er for krevende å oppdage på denne rapportens undersøkelsesnivå, kan derfor likevel kunne forekomme. Det 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 passerer i nær eller noe nær fremtid, produkters levetid i forhold til forventet brukstid varierer ofte en del og påvirkes av konstruksjon, utførelse, vedlikehold, bruk og klimatiske forhold.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Dusjrom tilknyttet badstue > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

#### ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Tomteforhold > Septiktank [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Dusjrom tilknyttet badstue > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

#### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

# Sammendrag av boligens tilstand

-  **Utvendig > Veggkonstruksjon** [Gå til side](#)

---

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

---

-  **Utvendig > Vinduer** [Gå til side](#)

---

-  **Utvendig > Dører** [Gå til side](#)


---

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

---

-  **Innvendig > Overflater** [Gå til side](#)

---

-  **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** [Gå til side](#)

---

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

---

-  **Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)

---

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

---

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

---



-  **Spesialrom > Underetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** [Gå til side](#)

---

-  **Spesialrom > Underetasje > Badstue > Overflater og konstruksjon** [Gå til side](#)

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

-  Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper. [Gå til side](#)
-  Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG

### Byggeår

1947

### Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier. Byggetillatelse 1946.

### Anvendelse

Bolig

### Standard

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

### Vedlikehold

Boenheten fremstår med normal bruksslitasje, tilstand fremstår som forventet i forhold til alder. 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/ møblement etc har vært plassert. På gulv vil det som regel være diverse slitasje, og noe misfarge/ riper og lignende hvor møblement 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)

### Tilbygg / modernisering

2025	Strømstyring	Installert energilagringssystem, etter invitasjon fra ENOVA: Smart strømstyring av varmtvannsbereder, varmepumpe og varmekabler på bad. SAFEY med underleverandører
2025	Stigetrinn	Nye stigetrinn på taket opp til østre pipe, samt ny pipehatt. Tømrermester Are Hansen og blikkenslager Petter Eriksen
2024	Rehab. avløpsledning	Rehabilitering av avløpsledning fra stakeluke inne til påkoplingspunkt i Hønsveien. AVAVI
2023	Blandebatteri/vannstopp	Nytt blandebatteri på kjøkkenet og installasjon av vann-stopp. Comfort Hvalstad
2022	El.arbeid	Utbedringer på det elektriske anlegget etter tilsyn fra Elvia. Asker elektriske
2020	Lys over kjøkken	Ny armatur over kjøkkenbenk. BKA elektro
2020	Varmepumpe	Ny varmepumpe luft til luft installert. Nordisk varme
2019	VVS	Ny stoppekran, samt bytting av diverse kranner og pakninger. Andersen og Aksnes
2019	El.arbeid	Montering av taklampe og lysdemper. Asker elektriske
2018	Utstyr på tak	Montert snøfangere over en del av taket. Are Hansen

2017	Oljetank	Fjerning av nedgravd parafintank. Hitech Energy
2016	VVS	Installering av ny varmtvannsbereder. Andersen og Aksnes
2014	Takomlegg	Nytt tak (papp, lekter, takstein og skifting av noen bord) og vindskier. Are Hansen
2014	El.arbeid	Nye stikk-kontakter. Asker elektriske
2013	Vinduer	Rehabilitering av vinduene. Klaveness
2012	Isolering loft	Isolering av loft. Vel Blåst isolering
2010	Garasje div.	Utbedring av garasje. Brødrene Hvesser
2008	Vinduer	Byttet tre vinduer i kjelleren og bygde om tre vinduer til luftkanaler. Brødrene Hvesser
2008	Pipehatt	Ny pipehatt på hovedpipa. Toms blikk
2004	Entrè/gang	Flislegging gang og toalett 1.etg. Calle Andersen murmester
2004	VVS	Nytt klosett og vask toalett 1.etg. Høvik rør
2004	Div.	Maling gang/toalett 1.etg. Guttorm Sandboe
2001	Div. tak	Nye takrenner og nedløp. Edvard Aspaas
2001	El.arbeid	Nytt sikringsskap mm. HB Olsen
1961	Garasje	Bygging av ny garasje.
1976	VVS	Rehabilitering/omlegging av utvendig vannledning. O. Volan rørleggermester
1971	Isolering	Etterisolering av veggene. Norsk husisolering
1956	Tilbygg	Boligen ble tilbygget med 2 soverom i 1956. Godkjente tegninger er fremvist. Byggmester Solberg

## UTVENDIG

### ! TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Taktekkingen er av tegltakstein. Undertak av ukjent type. Taket er besiktiget fra takfot med bruk av stige, samt fra innsiden på kaldloftet. Siden taket (takkonstruksjon, taktekkning og skorstein) er observert fra takfot med stige, er vurderingen begrenset av dette. Det har ikke vært sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. 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 på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Det anbefales å utføre jevnlig inspeksjon av taket (under tilstrekkelige sikkerhetsforhold) for å kontrollere tetthet og eventuelle skader, og dermed unngå unødige fuktpåkjenninger med den risikoen dette medfører. Avflassing på skorstein mot øst skal ifølge eier utbedres før salg/overtakelse.

Årstall: 2014 Kilde: Egenerklæring

## TG 1 Nedløp og beslag

### Beskrivelse

Nedløp og renner er utført i plastbelagt stål. Nedløpsrør er tilkoblet rør på nordsiden, samt ført vekk fra mur på østsiden.

Det anbefales å ettermontere heldekkende pipebeslag for å unngå unødig fuktopptak i pipestokken.

## TG 2 Veggkonstruksjon

### Beskrivelse

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Det er synlig 4" reisverk på kaldloftet. Fasade/kledning har stående bordkledning. Inspeksjon er foretatt fra bakkenivå. Eier opplyser om at vegger er etterisolert (innblåsing fra utside via borrehull) Ytterkledning fremstår godt vedlikeholdt.

Kledningen er montert etter datidens byggeskikk, hvor man festet kledningen direkte på reisverket, gjerne med et mellomlag av asfaltapp/tettesjikt. 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.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ved en evt endring av fasader bør det etableres tilfredsstillende lufting i nedre kant av kledningen mot grunnmur for å sikre god uttørking og redusere risiko for fuktskader og råte i konstruksjonen. Manglende lufting kan føre til redusert levetid på kledningen og økt fare for skader på veggkonstruksjonen.



Underkant kledning.



Fasade mot sør

## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

### Beskrivelse

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

Ved visuell kontroll fremstår konstruksjonen som stabil på befaringsdagen. Det ble ikke avdekket vesentlige nedbøyninger eller synlige svekkelser ved konstruksjonen. Eier har etterisolert kaldtloft med ISO-fiber i 2012.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke benyttet dampsperre i himlinger/tak. Manglende dampsperre kan medføre økt risiko for fuktproblemer i takkonstruksjonen, da varm og fuktig inneluft kan trenge opp i kaldloftet og kondensere. Dampsperrens funksjon er å hindre at fuktig inneluft trenger opp i takkonstruksjonen og forårsaker kondens og fuktskader. Dette er ofte vanlig i eldre bygninger, da krav til dampsperre ikke var like strenge på byggetidspunktet. I dette tilfellet, da bygget ble oppført i 1946, var det ikke vanlig å benytte dampsperre. (fantas ikke)

Det er observert fuktskjolder av eldre dato i sperre ved pipe. Det var tørt på befaringsdagen.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

# Tilstandsrapport

Videre bør det følges opp med jevnlig kontroll av tidligere fuktskjolder, spesielt ved pipe, for å avdekke eventuelle skjulte skader.

Konsekvensen av manglende dampsperre er økt fare for sopp- og råteutvikling, samt at skader kan være skjult og ikke synlige ved visuell kontroll.



## TG 2 Vinduer

### Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og rehabiliterte trevinduer med koblet glass. Eiers opplysninger: Byttet 3 vinduer i kjelleren og bygde om to vinduer til luftkanaler i 2008. Rehabilitering av alle vinduer i hovedetasjen unntatt det på verandaen. Pusset ned, kittet om, malt, lagt på tetningslister. Byttet til isolerglass i innervinduene.

### Vurdering av avvik:

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

Det er oppsprekking i murt vannbrett til vinduene i kjelleren.

Vinduet til badstuen ligger under terrengnivå, noe som medfører økt fare for vanninntrenging ved snøsmelting.

Omrammingen går helt ned til vannbrettet. Det er oppsprekking i kitt på vindu mot øst.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppsprekking i murt vannbrett bør utbedres for å hindre vanninntrenging og påfølgende fuktskader i konstruksjonen.

Vinduet til badstuen bør sikres mot vanninntrenging, for eksempel ved å etablere tilstrekkelig drenering eller andre tiltak, for å unngå fuktskader og redusert levetid på vinduet. Dette er ganske slitt og bør vurderes byttet.

Omrammingen bør avsluttes med tilstrekkelig klaring over vannbrettet for å hindre oppsug av fukt i endeveden, noe som kan føre til råteskader og behov for hyppigere vedlikehold.



## TG 2 Dører

### Beskrivelse

Bygningen har teak hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Enkel uisolert dør inn til kjellerrom.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Det er avvik:

Det er avflassing av lakk på inngangsdøren.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.
- Tiltak:

Inngangsdøren bør pusses og overflatebehandles på nytt for å hindre videre nedbrytning av treverket.  
Dersom dette ikke utbedres, øker risikoen for fuktskader og redusert levetid på døren.



## INNVENDIG

### ! TG 2 Overflater

#### Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett og furu. Veggene har trepanel og malte plater/tapet. Innvendige tak har malte plater (juestrie) og trepanel. Mindre avvik i materialbeskrivelse kan forekomme.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist heksesot/støvkondens på overflater.

Det er observert riss i veggen over balkongdøren. Eier opplyser om mindre bevegelser i bygget. Sprekken er tidligere tettet, men har kommet tilbake.

Heksesot, også kalt kjemisk sverting, fremstår som sotaktige, fete og klebrige flekker. Misfarging skyldes en kjemisk reaksjon mellom avdampning fra kjemiske forbindelser i bygningsmaterialer (som lim, lakk og maling) og fine sotpartikler i luften. Dette dannes i luften og legger seg på ulike overflater, for eksempel inne i skap, i dørsprekker, på vegger, i tak og på vindusruter.

Heksesot kan være plagsomt og skjemmende, men det regnes ikke som farlig og er ikke ansett som bygningsskade. (Kilde: Norsk Hussopp Forsikring. <https://hussoppen.no/skadevoldere/heksesot/>)

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Risset over balkongdøren bør holdes under oppsyn og eventuelt utbedres for å hindre videre sprekkdannelse og mulige følgeskader. Gjentakende sprekker kan indikere bevegelser i konstruksjonen, noe som kan medføre økt risiko for skader på bygningsdeler og redusert levetid på overflater.



### ! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

#### Beskrivelse

Veranda mot sør i betongkonstruksjon. Treemmegulv over betong/mur.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Betonggulvet har ikke membran. Vaskerommet ligger under dette området, men det er ikke observert nevneverdige skader i himlingen som følge av dette. Ved åpning av konstruksjonen kan det imidlertid forekomme skjulte avvik.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tettesjikt/membran bør etableres for å hindre unødig fuktopptak i betonggulvet.

Manglende tiltak kan føre til vanninntrenging og påfølgende skader på bygget, spesielt på vaskerommet under verandaen. Skjulte avvik kan forekomme selv om det ikke er observert synlige skader i dag.

# Tilstandsrapport



## TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

### Beskrivelse

Etasjeskillet består av trebjelkelag og støpt gulv mot grunn. Det er utført stikkmålinger av horisontalplanet med laservater. Målinger er foretatt i følgende rom: 1.etg: Kjøkken 5 mm, stue 15 mm (AVVIK), hovedsoverom 7 mm.

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

### Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er registrert stedvis knirk i gulvet, men dette er ikke utpreget. Det er målt et høydeavvik på totalt 15 mm gjennom hele stuen, noe som er innenfor avvikene målt i henhold til NS 3600:2018.

Merk: Målinger av høydeforskjeller i øvrige rom er utført og dokumentert i beskrivelsen.

### 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.

Tiltak for å utbedre høydeavvik og knirk i gulvet bør vurderes dersom dette medfører ulemper i bruk eller ved fremtidig oppussing.

Konsekvensen av slike avvik kan oppleves som redusert komfort.

## TG 3 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

### Beskrivelse

Gulvoverflater med malt betong, fliser, belegg og oppforet tregulv. Veggene har panel og betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktighet i oppforet tregulv i underetg/kjeller, og det er derfor ikke foretatt hulltaking.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Det er påvist saltutslag i vegger under terreng og på betonggulv. Forhøyet fuktnivå kan være forårsaket av kapillært oppsug fra grunnen, da eldre betongsåler ofte ble støpt uten tettesjikt mot grunnen. Flere forhold under bakkenivå, som vannårer i fjell/terreng eller tilsig av fukt, kan også ha negativ betydning for fuktforholdene. Isolering av vegger kun på én side medfører økt risiko for kondensdannelse.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å overvåke fuktnivået jevnlig og vurdere ytterligere undersøkelser for å avdekke omfanget av fuktproblematikken.

Tiltak for å redusere fuktinntrengning, som forbedret drenering, ventilasjon eller fuktsikring av gulv og vegger, bør vurderes for å unngå risiko for fuktskader, muggdannelse og forringelse av bygningsmaterialer.

Kostnadsestimatet er satt for å dekke eventuelle utgifter til kartlegging av skadeomfang. Punktet må sees i sammenheng med drenering/fuktsikring.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



## TG 1 Innvendige trapper

### Beskrivelse

Boligen har en betongtrapp med belegg, samt en trapp i tre med malte vanger.

## TG 2 Innvendige dører

### Beskrivelse

Innvendig har boligen furufyllingsdører samt malte, glatte dører. Det er hovedsakelig normal slitasjegrad i henhold til alder.

### Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

- Det er avvik:

Enkelte dører har behov for justering, da de tar i karm eller terskel.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dører som tar i karm eller terskel bør justeres for å sikre normal funksjon og forhindre unødig slitasje på dørblad, karm og terskel. Dersom tiltak ikke utføres, kan det føre til nedsatt brukervennlighet og økt risiko for skader på dører og omkringliggende bygningsdeler.



## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

#### TG 3 Generell

##### Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Et våtrom har en forventet levetid på ca. 20–30 år. Våtrom er ikke et rom der en bør utsette eller forskyve renovering/utbedring unødig.

De mest vesentlige konstruksjonsdelene for et våtrom er ofte skjulte/gjenbygde og kan ikke tilfredsstillende kontrolleres.

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

Årstall: 1995 Kilde: Eier

##### Vurdering av avvik:

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

Sprekk i gulvfliser både i dusjsone og på hovedgulv.

Riss og sprekker i flisfuger i dusjsonen.

Vindu og listverk i tre er plassert i våtsone ved badekar, men det er ingen tegn til skader.

Det har ikke vært mulig å påvise membran i sluket.

Naturlig ventilering. (eier opplyser om at det skal være lagt frem strømkabel til ventil for å evt kunne montere elektrisk vifte. Dette er ikke verifisert.)

Svanke på gulvet.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres full oppgradering av våtrommet for å sikre at det tilfredsstillers dagens krav til tetthet og funksjon.

Sprekker i gulvfliser og fuger, samt svanke i gulvet, kan føre til vanninntrengning og fuktskader i underliggende konstruksjoner.

Manglende dokumentasjon og alder på membran øker risikoen for skjulte skader og råte.

Naturlig ventilering gir utilstrekkelig fjerning av fukt, noe som kan føre til sopp- og fuktskader over tid.

Tiltak bør iverksettes for å redusere risikoen for omfattende skader og kostbare utbedringer i fremtiden.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**



### 1. ETASJE > BAD

#### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

##### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Fuktmåling er foretatt rundt avløp til sluk, uten å påvise unormale forhold. Fuktmåling på overflater er foretatt, men dette er en metode som kan ha store avvik da måleinstrumentet kan gi utslag på materialer som leder strøm som f.eks. varmekabler, armeringsjern etc. Hulltaking/fuktmåling er foretatt i himling i underliggende bod/kott. Det kan ikke garanteres for at det ikke er fukt i konstruksjonen da målinger er utført på et svært begrenset område.

\*Det er i hovedsak veggene/ gulvet i våtsonen som er mest utsatt for fuktighet. Spesielt utsatt er dusjniser og dusjing i badekar hvor vegger og gulv blir utsatt for påkjenninger av fuktighet jevnlig. Det vil da være veggene/ gulvet i dusjnisen som er mest aktuelt å foreta hulltaking i (spesielt vegg med dusjarmatur). Boring av et 73 mm hull gir likevel en begrenset adkomst til konstruksjonen med begrensede kontrollmuligheter.



## UNDERETASJE > DUSJROM TILKNYTTET BADSTUE

### TG 3 Generell

#### Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

#### Vurdering av avvik:

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

Det er benyttet trekonstruksjoner som ikke er beregnet for bruk i våtsoner.

#### Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Trekonstruksjoner i våtsoner bør fjernes og erstattes med materialer som er egnet for fuktige miljøer, for å unngå risiko for råte, fuktskader og redusert levetid på konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



## UNDERETASJE > DUSJROM TILKNYTTET BADSTUE

### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. (Murte vegger) Det er fuktmålt i trevegg over sluket.



Fuktmåling i tresvill dusjrom

## UNDERETASJE > VASKEROM

### TG 3 Generell

#### Beskrivelse

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

Et våtrom har en forventet levetid på ca. 20–30 år. Våtrom er ikke et rom hvor man bør utsette eller forskyve renovering/utbedring unødig. De mest vesentlige konstruksjonsdelene for et våtrom er ofte skjulte/gjenbygde og kan ikke tilfredsstillende kontrolleres. Kjøper må være innforstått med at eldre våtrom har en ekstra risiko for avvik og et potensielt stort skadepotensial.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

# Tilstandsrapport

Det anbefales å oppgradere eller renovere vaskerommet for å tilfredsstillere dagens krav til våtrom.  
Dersom tiltak ikke gjennomføres, øker risikoen for skjulte skader, lekkasjer og følgeskader på bygningsdeler, noe som kan medføre store utbedringskostnader. Kostnad er forsiktig antatt, det anbefales å innhente priser.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**



## UNDERETASJE > VASKEROM

### ! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. (Murte vegger)

## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

### ! TG 1 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og vannstoppsystem. Ingen komfyrvakt er installert. Kjøkkeninnredning i tre har behov for jevnlig vedlikehold. Det anbefales sprutbeskyttelse bak vask.

### 1. ETASJE > KJØKKEN

### ! TG 1 Avtrekk

#### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## SPESIALROM

### UNDERETASJE > TOALETROM

### ! TG 2 Overflater og konstruksjon

#### Beskrivelse

Malte murvegger og fliser på én vegg og på gulv. Trepanel i himling. Gulvmontert WC. Enkel vask på vegg.

#### Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
  - Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Det er registrert riss/sprekker i murveggen.

#### Konsekvens/tiltak

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

Riss og sprekker i murveggen bør utbedres for å hindre videre utvikling av skader og redusere risikoen for fuktinntrengning eller svekkelse av konstruksjonen.



## UNDERETASJE > BADSTUE

### ! TG 2 Overflater og konstruksjon

#### Beskrivelse

Badstue med trepanel og malte murvegger. Det er ventil i pipestokken og et åpningsbart vindu for utlufting.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Avflassing av malt betonggulv er observert under sittebenkene.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser og utbedring av avflassing på malt betonggulv under sittebenkene, for å hindre videre forringelse av overflaten og redusere risikoen for fuktskader og muggdannelse i konstruksjonen.



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### ! TG 2 Vannledninger

#### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe. Stoppekran på vaskerommet.

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

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

Vann- og avløpsrør har en forventet tid for utskiftning/levetid på 50 år i henhold til Byggforskserien "Intervaller for vedlikehold og utskiftning av bygningsdeler" 700.320.

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å få gjennomført en grundigere kontroll av vannledningene av autorisert fagperson, og vurdere utskiftning da mer enn halvparten av forventet levetid er passert.

Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for lekkasjer og vannskader på grunn av aldrende rør, noe som kan medføre kostbare reparasjoner og skader på bygningens konstruksjon.



## TG 2 Avløpsrør

### Beskrivelse

Det er avløpsrør av støpejern og plast. Stakeluke på kott.

### Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å vurdere utskiftning av avløpsrør, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Eier opplyser at hovedavløpet i støpejern har fått innvendig strømppe, men det er likevel enkelte sluk som har tydelig rust og bør utbedres.

Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for lekkasjer og skader på omkringliggende konstruksjoner ved rørbrudd.



## TG 1 Ventilasjon

### Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon. Boligen virket greit ventilert på befaringsdagen og er bygget etter datidens krav ved oppføringstidspunktet. Det er ettermontert enkelte ytterveggventiler. Det kan likevel ikke sammenlignes med dagens strengere krav til inneklima og ventilasjon. Det er viktig at friskluftsventiler holdes åpne for å sikre god luftsirkulasjon i boligen.

## TG 1 Varmesentral

### Beskrivelse

Det er installert varmepumpe luft-til-luft. Anlegget bør inspiseres og ha jevnlig kontroll utført av fagperson medvspecialkompetanse på området. Varmepumpa hadde full service i 2025.

## TG 1 Varmtvannstank

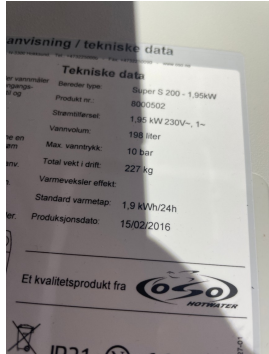
### Beskrivelse

Varmtvannstanken har et volum på ca. 200 liter og er plassert på vaskerommet. Den er direktekoblet via bryter. Eier opplyser om at varmtvannstanken styres slik at oppvarmingen skjer når nettet har lavest belastning, stort sett om natten.

Årstall: 2016

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 forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.*

### Beskrivelse

Sikringskap med automatsikringer. Elvia hadde tilsyn på det elektriske anlegget i 2022, utbedret i 2023 av Asker elektriske. (eier ønsket ikke komfyrvakt).

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

### Spørsmål til eier

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

### Inntak og sikringskap

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

### Generell kommentar

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

## Byggegrunn

### Beskrivelse

Eier opplyser om at huset er bygget på kambrosilurbergartene. Det er skalfjell som er veldig vanngjennomtrengende. Jordsmonnet er tynt. Undertegnede er ikke fagmann på feltet og kan ikke bekrefte dette.

## TG 3 Fuktsikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

### Beskrivelse

Dreneringen/fuktsikringen er fra 1999. En skal være oppmerksom på at drenering er en bygningsdel som har naturlig aldersmessig slitasje, med en forventet levetid på ca. 30 år.

Det er en begrensning at selve dreneringen/fuktsikringen ligger under bakkenivå og ikke er tilgjengelig for inspeksjon. Det er derfor ikke mulig å vurdere dreneringen/fuktsikringen med sikkerhet når det gjelder funksjonalitet ut fra visuell besiktigelse.

Eier opplyser i egenerklæringen: Drenert 1/2-del av yttervegg bakside hus. Lagt grunnmursplast. Nedløpsrør ført ut i terrenget i stedet for under huset. Ved fjerning av parafintank i 2017 ble det lagt grunnmursplast fra sørvest hjørne og litt forbi taknedløpet. Dette hjalp betydelig på fuktinntregningen.

Vær oppmerksom på at eldre betongkonstruksjoner ble støpt uten plast/tettesjikt mot grunnen. Det kan derfor 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.

**Årstall:** 1999      **Kilde:** Egenerklæring

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det mangler topplst, noe som medfører økt risiko for at fukt kan trenge inn mellom mur og tettesjikt. Tydelige saltutslag i vegger under terreng indikerer svikt i drenering/fuktsikring.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- 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.

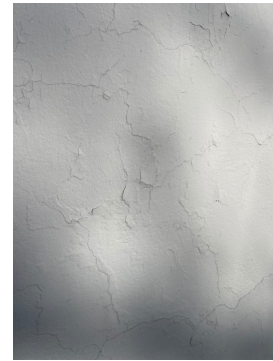
Det bør monteres topplst for å hindre at fukt trenger inn mellom mur og tettesjikt.

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

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**

## TOMTEFORHOLD

# Tilstandsrapport



## TG 2 Grunnmur og fundamenter

### Beskrivelse

Grunnmur med pusset ut- og innside. Det er noe usikkerhet rundt hvordan oppbyggingen av muren er utført, men det er en mur av eldre dato, ca. 1946, med bruk av datidens byggeskikker og tilgjengelige materialer. Bruk av armeringsjern var noe varierende på denne tiden. Det er stedvis tegn til bruk av tegl i skillevegger.

### Vurdering av avvik:

- Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.
- Grunnmuren har sprekkdannelse.
- Det er registrert løs puss på muroverflater.

Riss og sprekker i muren bør utbedres for å hindre frostsprengning og videre skader.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Riss og sprekker i muren bør utbedres for å hindre frostsprengning og videre skader.

Løs puss bør fjernes og overflatene pusses opp på nytt for å sikre murens stabilitet og forhindre vanninntrengning, som kan føre til ytterligere forringelse av konstruksjonen. Sprekker i mur er observert i flere rom og må holdes under oppsyn.

## TG 3 Terrengforhold

### Beskrivelse

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

### Vurdering av avvik:

- Terreng faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Terreng bør justeres slik at det etableres tilstrekkelig fall bort fra grunnmuren, minimum 1:50 i minst 3 meters avstand fra vegglivet, for å hindre at overflatevann ledes inn mot bygningen.

Manglende tiltak vil kunne føre til økt risiko for fukskader på grunnmur og omkringliggende konstruksjoner, samt redusert levetid og potensielt dårligere innemiljø.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**



# Tilstandsrapport

## ! TG IU Septiktank

### Beskrivelse

Septiktanken er av betong. Septiktank er fra 1947. Ligger under bakkenivå på sør side.

Tanken er i følge eier tømt og ikke i bruk.

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

*Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.*

## ! Helse, miljø og sikkerhet

### Vurdering av avvik:

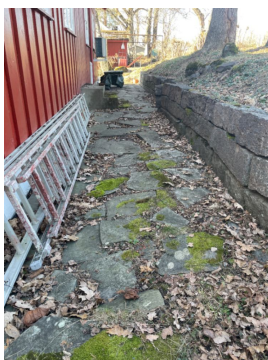
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.

Bygget har ingen radonsperre eller tilsvarende tiltak. Radonnivå ble målt i perioden 30.11.2017 til 19.02.2018, og resultatet var under 200 Bq/m<sup>3</sup>. Se egenerklæring fra eier for ytterligere informasjon.

### Konsekvens/tiltak

Det bør etableres radonsperre eller andre tiltak for å redusere eventuell radoninntrengning, selv om tidligere målinger viser nivåer under grenseverdien. Tiltak bør vurderes ved målinger over 100 Bq/m<sup>3</sup>, og tiltak må utføres ved målinger over 200 Bq/m<sup>3</sup>. Kjellerrom har ifølge eier en årsmiddelverdi på 173 Bq/m<sup>3</sup>.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for helseskader som følge av radoneksponering, spesielt ved langvarig opphold i kjellerrom. Dette rommet er pdd. ikke godkjent for varig opphold.



# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).  
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige 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

## Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	93			93	4
Underetasje	64			64	
<b>SUM</b>	<b>157</b>				<b>4</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>157</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Soverom, soverom 2, kontor, bad, stue, kjøkken		
Underetasje	Entré, toalettrom, bod, badstue, dusjrom tilknyttet badstue, lagerrom, bod 2, bod 3, vaskerom		

### Kommentar

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

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

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

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

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

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Det er flere rom i kjeller som har fått fjernet vegger. Det anbefales å sammenligne 2 D plantegning i salgsoppgave med originale tegninger for å se evt. avvik. Ved å innlemme en bod i hovedarealet er dette å anse som en bruksendring og er i så måte et søknadspliktig tiltak. (Bruksendring)

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Se Tilbygg/modernisering

### Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

Ja  Nei

*Kommentar:* Se tidligere kommentar.

## Bod

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Bod		9		9	
<b>SUM</b>		<b>9</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>9</b>				

## Romfordeling

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

## Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>				Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	
Garasje		17		17	
<b>SUM</b>		<b>17</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>17</b>				

## Romfordeling

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

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Garasjen er søkt og godkjent under byggetillatelsen.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.3.2026	Geir Randen	Takstingeniør
	Lars Petter Heinegaard	Takstineniør
	Eli Moen	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3203 ASKER	23	49		0	1107.3 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

### Adresse

Hønsveien 105

### Hjemmelshaver

Moen Eli

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Enebolig beliggende på Høn i Asker.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst fra offentlig vei via privat stikkvei.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Om tomten

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng med plen, forstøtningsmurer, beplantning.

### Tinglyste/andre forhold

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

Eier opplyser i egenerklæring: Mus kommer av og til inn i kott i gangen. Tas med musefelle. Ingen skader. 4 Mus har siste vinter kommet inn i peisestua pga en glippe mellom peis og gulv. Skal utbedres før salg ved å mure igjen. I hagen er det av og til rotter i tilknytning til avløp og steinfyllinger. De har aldri vært inne eller gjort noe skade. Lurer på om det er kommet jordrotter siste år. Jeg vet de finnes i nabolaget.

# Bygninger på eiendommen

## Bod



### Anvendelse

### Byggeår

### Kommentar

### Standard

Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

### Vedlikehold

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

### Beskrivelse

Frittstående redskapsbod. Oppført med søylefundamenter og gulv i betong/mur. Vegger i trekonstruksjon med stående trepanel. Saltak teknet med eternittplater. Bygget har tydelige behov for oppgradering/vedlikehold. Det er påvist råte i kledning etc. NB! Eternittplater (asbestholdige) må evt. fjernes under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

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

## Garasje



### Anvendelse

### Byggeår

1961

### Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

### Standard

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

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

### Beskrivelse

Garasje delvis plassert inn i terrenget. Oppført i murkonstruksjon.(porebetong) Pulttak teknet med asfalttakbelegg. Manuell vippeport i tre. Det er synlige tegn til noe fuktgjennomtrengning i vegg, som tyder på sviktende drenering/fuktsikring.

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	16.03.2026		Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	22.03.2026		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	23.03.2026		Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

### Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

### Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

### Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.