

Tilstandsrapport

 Tomannsbolig
 Granbakken 16, 1386 ASKER
 ASKER kommune
 gnr. 55, bnr. 170

Sum areal alle bygg: BRA: 220 m² BRA-i: 200 m²



Befaringsdato: 27.01.2026

Rapportdato: 11.02.2026

Oppdragsnr.: 22644-1022

Referansenummer: XD2120

Autorisert foretak: ASKER BYGG OG EIENDOM AS



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



Rapportansvarlig



Geir Randen

askerbyggeiendom@gmail.com

917 42 811

Medlem av



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

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.

På generelt grunnlag gjøres det oppmerksom på at innkledning av mur og betongkonstruksjoner under bakkenivå må betraktes som en risikokonstruksjon. Med risikokonstruksjon menes at det kan være økt sjanse for fuktskader i bygningsdeler som ligger under bakkeniva, hvor fukt/vann kan bli stående og ikke har mulighet for å bli luftet ut. Selv om drenering og grunnmursplast blir byttet, så kan det forekomme 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.

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.

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter da dette krever fagkompetanse og spesialutstyr. Eier opplyser at det er registrert skjevgkre i boligen. Ingen tiltak er utført.

OPPVARMING:

Åpne peis og lukket ildsted i 1.etg

Lukket ildsted i kjeller. (Eier informerer i egenerklæringskjema.: Peis ble erstattet med peisovn i kjellerstue. Inspisert og godkjent av feiervesenet.)

Luft-luft varmepumpe

Eier opplyser om varmekabler i følgende rom:

Entrè, kjellerstue, gang i kjeller, bad 2.etg

Tomannsbolig - Byggeår: 1964

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Vertikaldelt tomannsbolig oppført på grunnmur av betong. Vegger i trekonstruksjon med stående kledning. Saltak i trekonstruksjon tekket med stålplater (ala Decra)

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber og stedvis plast. Rørskapet på badet er besikktiget, og synlig siklemikk er observert under innredning på badet. Det er stoppekraner til badet inne i rørskapet. Det er avløpsrør av både støpejern og plast. Sluk er utført i plastmateriale.

Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i yttervegger og åpningsbare vinduer.

Det er installert varmepumpe luft-luft i stuen i 2023.

Varmtvannstanken har et volum på ca. 200 liter og er av merket Oso Hotwater.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i 2.etg.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Tomannsbolig

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

Det foreligger flere sett med tegninger, datert 1962, 1971 og 2016. Godkjent tegning fra 2016 ifm. påbygg stemmer med dagens plan/bruk i 1.og 2.etg. Kjeller er ikke på tegninger fra 2016. Ved å sammenligne 2 D plantegninger som ble laget etter befaring og originale tegninger vil man kunne se de aktuelle avvikene. Kjelleretasjen er ikke ment og egnet for varig oppholdsrom grunnet dagslysforhold. Konferer evt. megler om disse avvikene og hvilken betydning dette har ved evt. salg.

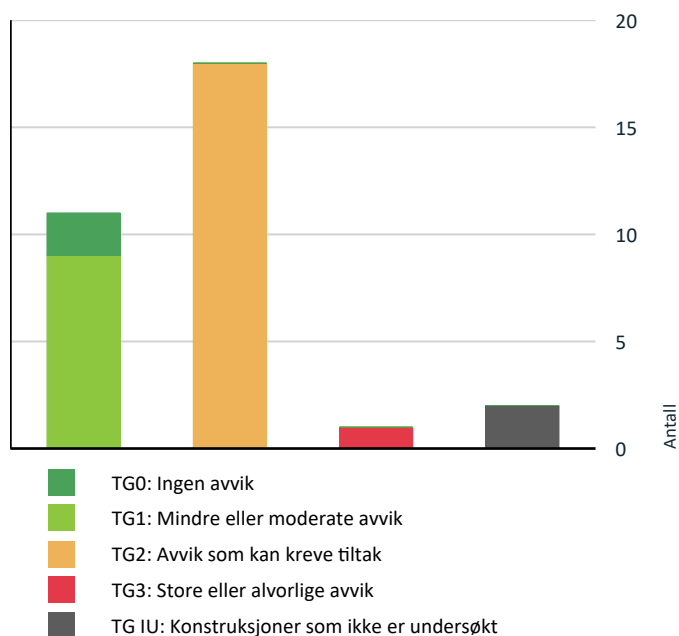
Garasje

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

Tegninger datert 1970 er fremlagt.

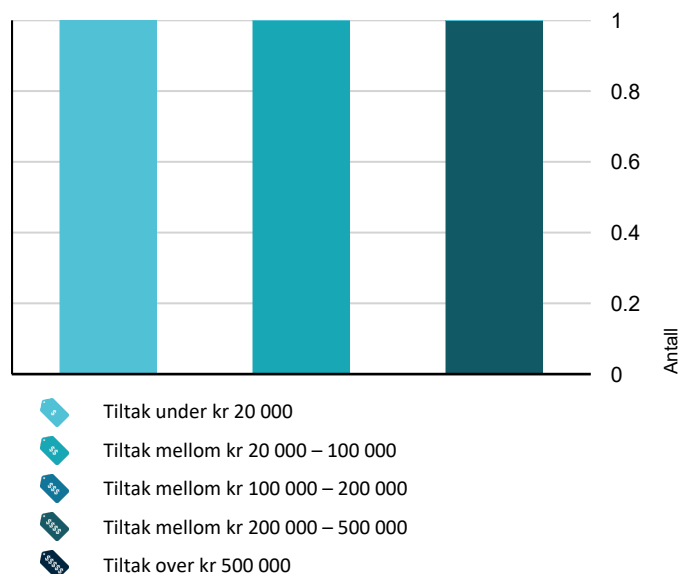
Sammendrag av boligens tilstand

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 var snø på tak og bakkeplan som vanskeliggjør inspeksjon av enkelte bygningsdeler. Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjevheter på gulv. Det elektriske anlegget er vurdert ut fra en ikkeautorisert el-fagmann sitt skjønn. Feil og skader som er skjulte/ikke synlige, eller som av andre årsaker er for krevende å oppdage på denne rapportens undersøkelsesnivå, kan derfor likevel kunne forekomme. Det 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, bruk, utførelse, vedlikehold og klimatiske forhold. Kontroll av korrekt utførelse av branscheinndeling er svært begrenset som følge av skjulte konstruksjoner, det anbefales på generelt grunnlag og kontrollere mot sameie at branntekniske krav for bygget er tilfredsstillende ihht forskrift. Enkelte rom var lagret med personlige eiendeler. Inspeksjonen er noe begrenset grunnet dette.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Generell [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

!	Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
!	Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
!	Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
!	Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
!	Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
!	Tomteforhold > Oljetank	Gå til side
!	Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
!	Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
!	Spesialrom > 2. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår

1964

Kommentar

Byggeår er basert på opplysninger fra originale tegninger

Anvendelse

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

1970	Garasje	Tegninger og søknad foreligger
1970	Kjelleretasje utvidet	Årstall er veiledende
1981	Nytt tak hovedhus	Opplyst av eier.
	Tilbygget forstue m/takterrasse av tidligere eier.	Ukjent alder
2010	Oppussing av bad i 2.etg	Bad pusset opp av tidligere eier
2012	Kjøkken	Ny kjøkkeninnredning i 2012
2017	Påbygg 2.etg med 2 soverom og utvidet veranda/takterrasse	Boligen er påbygget og utvidelse av veranda i 2016/2017. Det foreligger ferdigattest datert 14.06.2017
2023	Ny varmepumpe	Ny varmepumpe plassert i stue

UTVENDIG

TG IU Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen består av stål- eller aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det har ikke vært sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller foreta observasjon fra stige. Selv om det ikke ble avdekket skader under befaringen, utelukker ikke dette at det kan foreligge skader som kun kan avdekkes ved nærmere undersøkelse på taket. Vær oppmerksom på denne risikoen. En grundigere undersøkelse av taket kan utføres av fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Eier opplyser om at Decraplater på hovedtaket ble lagt i 1981 og på tilbygg i 2016.

Vurdering av avvik:

- Takteking er snødekt , alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

Det bør gjennomføres en grundigere undersøkelse av taktekkingen når taket er snøfritt, for å avdekke eventuelle skader eller mangler som ikke var synlige ved befaring fra bakkenivå.

Konsekvensen av manglende undersøkelse er at skjulte skader kan forbli uoppdaget, noe som kan føre til lekkasjer og påfølgende skader på underliggende konstruksjoner.



TG 2 Nedløp og beslag

Renner og nedløp er utført i plastbelagt stål.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Det mangler snøfangere på takflaten. I henhold til NS 3600 gis TG 2 på forhold hvor det mangler snøfangere, selv om det ikke foreligger krav om dette.

I tillegg er bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur ikke tilfredsstillende.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

Det bør etableres et tilfredsstillende system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur, for å unngå unødvendig fuktbelastning og risiko for skader på grunnmur og kjeller.

Selv om det ikke er krav til snøfangere, er eier av bygget ansvarlig for å sikre at snø og is ikke kan falle ned på personer, husdyr eller materielle verdier. Alle arealer inntil byggverket skal sikres for å redusere risiko for personskafe og materielle skader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



! TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har hovedsakelig trekonstruksjon fra byggeåret. Fasaden har stående bordkledning. Det er påvist utlekting og musebånd på tilbygget del, mens den eldre delen er utført etter eldre byggeskikk. Det ble ikke påvist spesielle problemer eller vesentlige skjevheter med den synlige delen av konstruksjonen. Eier opplyser i egenerklæring at vestvegg ble etterisolert til totalt 20 cm med ny utvendig kledning i forbindelse med påbygget. (2016)

Selve veggkonstruksjonen ble ikke inspisert, da dette er en lukket konstruksjon. For nærmere inspeksjon kreves destruktive inngrep, noe som ikke ble utført på befaringsdagen. Det er ikke mulig å påvise lufting bak kledningen i hele veggens lengde.

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

Vurdering av avvik:

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

Det er manglende lufting på den eldre delen av boligen.

Vestveggen er ifølge eier utlektet og luftet etter dagens standard.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen mot grunnmur ved en evt fornyelse av veggbordene, for å sikre god drenering og redusere risiko for fuktskader i veggkonstruksjonen.

Værslitt og oppsprukket trevirke bør vedlikeholdes eller skiftes ut for å forhindre ytterligere forringelse og redusere risiko for råte og fuktinntrengning i konstruksjonen.



! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon/plassbygde takstoler.

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

Man skal være oppmerksom på at eventuelle dampsperrer, tettesjikt og tetting rundt kanaler/el-bokser mv. kan ha avvik i forhold 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.

Inspeksjonsgrunnlaget er begrenset, da adkomst kun var mulig via inspeksjonsluke. Det var ikke mulig å bevege seg på loftet på grunn av manglende plass og fravær av gulv. Vurderingen er derfor basert på visuell inspeksjon fra luke, og det kan være forhold som ikke er avdekket. Loftsluken er uisolert.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres bedre ventilering av takkonstruksjonen for å sikre tilstrekkelig luftsirkulasjon og redusere risikoen for fuktskader og muggdannelse.

Videre bør det tilrettelegges for bedre inspeksjonsmuligheter, slik at hele loftrommet kan kontrolleres ved fremtidige inspeksjoner. Begrenset inspeksjonsgrunnlag øker risikoen for at skjulte skader eller avvik ikke blir oppdaget.

Tilstandsrapport



TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Det er varierende alder på vinduene, fra 1978 til 2016. Tilfeldig valgte vinduer er funksjonstestet og funnet i orden. 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, noe som kan medføre en svekkelse av isolasjonsevnen til vinduene.

Utsifting/vedlikehold:

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Omrammingen rundt enkelte vinduer har ingen eller marginal klaring.

Innsettsingsdetaljer og tetting rundt vinduene lar seg ikke vurdere uten å demontere kledningsbord.

Noe justering av enkelte vinduer må foretas for å sikre god funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Omrammingen rundt vinduene bør utbedres slik at det oppnås tilstrekkelig klaring, for å hindre oppsug av fukt i endeveden og sikre gode uttørkingsforhold.

Videre bør det vurderes nærmere kontroll av innsettsingsdetaljer og tetting rundt vinduene, da utilstrekkelig tetting kan medføre varmetap, trekk og økt risiko for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

Justering av enkelte vinduer bør utføres for å sikre god funksjon og forhindre unødvendig slitasje eller skade.



TG 2 Dører

Bygningen har en tett hovedytterdør i eik med malt innside, malte balkongdører i tre med glass, samt en enkel kjellerdør i tre.

Utsifting/vedlikehold:

Normal levetid for tredører er 20–40 år.

Normal intervall for kontroll og justering av tredører er 2–8 år.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kaldtrekk kan oppstå.

Låsen på kjellerdøren er vanskelig å vri om, noe som kan medføre redusert funksjonalitet og sikkerhet. Det anbefales utbedring for å sikre normal bruk og tilfredsstillende sikkerhet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dører bør justeres eller utbedres for å sikre god tetthet og funksjon.

Dersom dette ikke utbedres, kan det oppstå varmetap, trekk og redusert komfort, samt økt risiko for fuktskader rundt døråpningene.

Låsen på kjellerdøren bør undersøkes og utbedres for å sikre normal bruk og tilfredsstillende sikkerhet. Manglende utbedring kan medføre redusert funksjonalitet og økt risiko for innbrudd.

Tilstandsrapport



! TG IU Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasser i trekonstruksjon mot sør/vest med toppdekk av terrassebord. Veranda med utgang fra soverom mot sør. Asfaltbelegg under terrassebord. Eier informerer om at terrassebord er fra 2016 og at det er lagt 2 lag med asfaltbelegg under. Rekkverk i tre.

Årstall: 2016 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør foretas nærmere undersøkelser av terrassene når de er snøfrie, for å avdekke eventuelle skader eller vedlikeholdsbehov. Manglende inspeksjon kan medføre at skader ikke oppdages i tide, noe som kan føre til økte utbedringskostnader og redusert levetid på konstruksjonen.



INNENDIG

! TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av furu og belegg i entré. Eier opplyser at gulvet i 1. etasje, bortsett fra entré, er av Douglasgran (Dinesen, lagt i 2012). Veggene har trepanel, malte plater og malt strietapet. Innvendige tak har trepanel. Mindre avvik i materialbeskrivelse kan forekomme. Overflatene er malt/pusset opp gjennom årenes løp. Overflatene fremstår med normal bruksslitasje i henhold til alder.

! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Knirk i gulv og retningsavvik vil ofte forekomme i eldre konstruksjoner. 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. Det ble foretatt målinger i tv-stue og stort soverom i 2.etg. , stue og forstue i 1.etg. og kjellerstuen.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp. Slike tiltak vil sjelden være økonomisk rasjonelle som enkeltstående tiltak i en bolig av denne typen, men kan vurderes ved fremtidig renovering.

! TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet er av betong og har teppe i kjellerstue, malt betong i boder, fliser i gang. Veggene har betong/mur og panel. Det er ingen utlekkede vegger mot mur. Eier opplyser at det er utført egeninnsats på flislegging og vegg til vegg teppe i kjeller. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tiliggende konstruksjoner. Det ble ikke avdekket synlige saltutslag eller tegn på fuktvandring i konstruksjonen. Det er foretatt søk etter hulrom (bom) under fliser på tilfeldige valgte steder uten å avvik. Eier opplyser i egenerklæring at kjeller ble oversvømt i 2016 grunnet tette kommunale avløpsrør. (tilbakeslag) Tiltak utført i 2016: Fjernet gammelt tregulv og støpte nytt gulv med varmekabler i kjellerstue og gang. (Asker kommune rehabiliterte alle offentlige avløpsrør i området i etterkant av hendelsen.)

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er observert riss i murveggen i matboden.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Risset i murveggen bør utbedres for å hindre videre sprekkdannelse og redusere risikoen for fuktinntrengning eller svekkelse av konstruksjonen.

Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige trapper

Boligen har en malt tretrapp opp til 2. etasje og en lakkert trapp ned til kjelleren.

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører. Enkelte med glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Det er registrert skade og svelling i nedkant av dørbladet inn til badet i 2. etasje.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Enkelte dører må justeres.

Det bør utbedres skade og svelling i nedkant av dørbladet til badet i 2. etasje for å hindre ytterligere forringelse, økt slitasje og mulig skade på karm og dør, samt for å sikre normal bruk.



Dør til bad 2.etg.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Eier opplyser om at badet i 2.etg ble pusset opp i 2010, (før deres eie.)

Årstall: 2010 Kilde: Egenerklæring

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har plater med malt strietapet.

Årstall: 2010 Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Det er skruer i flisene, som er tettet med silikon eller tilsvarende materiale.

Det er påvist sprekk i én flis.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Skruehull i fliser bør utbedres med egnet materiale, og skadede fliser bør vurderes skiftet ut for å sikre tilstrekkelig fuktbeskyttelse.

Dersom utettheter oppstår, kan det føre til fuktskader i underliggende konstruksjon.

Vær varsom ved bruk av badekar/dusj, da det er vindu og listverk i tre i våtsonen. Det bør vurderes beskyttelse for å hindre direkte fuktpåkjenning, for å redusere risiko for fuktskader på materialer som ikke tåler fukt.

Tilstandsrapport



Sprekk i flis



Riss fuger

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Microsement er lagt over eldre fliser i 2025. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av gulvet ved dørterskelen er 20 mm. Det er ikke mulig å påvise membranoppkant bak list. Lokalt fall rundt sluk er 16 mm. Fallforholdene er i henhold til TEK 97.

Årstall: 2025 Kilde: Egenerklæring

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og banemembran med ukjent utførelse. Membranen er synlig under klemringen i sluket. Eier har festet jordingskabel til slukrist etter befaringsdagen.

Årstall: 2010 Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Utførelsen av membranen på veggene er ukjent, da denne ikke er synlig og det ikke foreligger dokumentasjon.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført membran og tettesjikt, (dersom dette er mulig,) da manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelsen er fagmessig og i henhold til gjeldende krav.



2. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, speilskap, innmurt badekar og dusjvegg i glass.

Årstall: 2010 Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert svelling i skroget til innredningen, noe som kan tyde på fuktskader. Ny eier bør vurdere omfanget og eventuelt behov for utbedring.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skadet innredning bør utbedres for å hindre videre forringelse og sikre funksjonalitet.



2. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilasjon med spalte under dørblad på 5–8 mm.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Det bør vurderes å etablere mekanisk avtrekk for å forbedre ventilasjonen.

Konsekvensen av kun naturlig ventilasjon er at luftutskiftningen kan være utilstrekkelig, noe som kan føre til dårlig luftkvalitet og økt risiko for fuktskader eller muggdannelse.

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon foreligger. Det er ikke dokumentasjon tilknyttet rommets utførelse og produkter.

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

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

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

Vurdering av avvik:

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

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.
- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

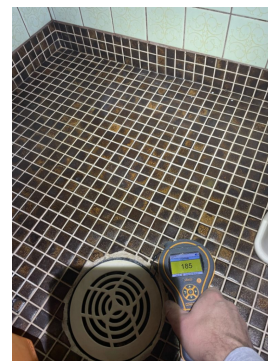
Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. (murte vegger,) Det er fuktmålt på overflater og i trepanel i vegg mot badet. 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. *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 en begrenset adgang til konstruksjonen med begrensede kontrollmuligheter.



KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Fremstår med normal bruksslitasje ihht alder. Eier opplyser om at armatur til vask er strammet til og har nå en god funksjon.

Årstall: 2012 Kilde: Faktura e.l



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk til uteluft er installert. Funksjon testet og vurdert som tilfredsstillende.

SPESIALROM

2. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med delvis flislagte vegger og malt strietapet. Fliser på gulv. Innkledd vask og gulvmontert WC. Luftspalte under dør på 12 mm.

Vurdering av avvik:

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

Det er registrert bom under gulvflisene, og enkelte fliser fremstår som løsnet fra underlaget. Dette kan medføre redusert funksjon og økt risiko for ytterligere skader på gulvet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Det bør foretas utbedring av gulvfliser med bom og løse fliser for å sikre tilstrekkelig funksjon og forhindre ytterligere skader på gulvet.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det oppstå økt risiko for vanninntrengning og følgeskader i underliggende konstruksjoner.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber. Rørskapet på badet er besikket, og synlig siklemikk er observert. Det er stoppekraner til badet inne i rørskapet. Stoppekran inn til boligen er plassert i himling i kjellerstuen. Eier opplyser at hovedstoppekran er plassert hos naboen, og at vann og avløp går inn/ut gjennom deres del.

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

En utvidet gjennomgang av vann- og avløpsinstallasjoner bør utføres av et autorisert foretak, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på området.

Vurdering av avvik:

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

Eier opplyser at kran på bad/wc i kjeller "leverer" kun kaldt vann.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Det bør etableres tilgang til og lokalisering av hovedstoppekran for å sikre mulighet for rask avstengning ved lekkasje, samt for å kunne vurdere tilstand og funksjon.

På grunn av høy alder på vannledningene bør utskiftning vurderes, da risikoen for lekkasjer og vannskader øker betydelig når mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Kranen på badet i kjeller leverer kun kaldt vann, og dette bør undersøkes nærmere for å avdekke årsak og eventuelt utbedre feilen, slik at full funksjonalitet oppnås. Manglende varmtvann kan medføre redusert brukskomfort og indikere feil i røropplegget.

Kostnadsestimat: Under 20 000



! TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern og plast. Sluk er utført i plastmateriale.

Vurdering av avvik:

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

Eier opplyser i egenerklæring at det ble utført innvendig strøpme rørfornyning på avløpsrørene frem til de kommunale ledningene i 2020. (BTS Rørfornyning)

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 bør vurderes utskiftning eller ytterligere oppfølging av avløpsrørene, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvensen av manglende tiltak kan være økt risiko for lekkasjer, tette rør eller vannskader.

Eier opplyser at det er utført innvendig strøpme rørfornyning frem til de kommunale ledningene, noe som reduserer risikoen, men eldre rør kan fortsatt medføre uforutsette hendelser.

! TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i yttervegger og åpningsbare vinduer. Boligen virket greit ventilert på befaringsdagen og er bygget etter datidens krav ved oppføringstidspunktet.

Det kan likevel ikke sammenlignes med dagens strenge krav til inneklima og ventilering. Det er viktig at friskluftsventiler holdes åpne for sikker luftsirkulering i boligen.

! TG 1 Varmesentral

Det er installert varmepumpe luft-luft i stuen.

Årstall: 2023

Kilde: Egenerklæring

! TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken har et volum på ca. 200 liter og er av merket Oso Hotwater. Den er plassert på vaskerom med sluk i gulvet. Berederen er tilkoblet med vanlig støpsel. Det anbefales å direktekoble varmtvannsberedere for å unngå varmeganger med økt risiko for brann.

Årstall: 2009

Kilde: Produksjonsår på produkt

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.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i 2.etg.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt

Tilstandsrapport

rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

1964 Eier informerer om oppgradert el-anlegg i 2006, så i 2016 og til tilbygg i 2017. El-anlegget er hovedsakelig skjult og det kan forekomme elementer som er av eldre dato. Tidligere takstrapp fra 2012 beskriver: Fornyet el-anlegg på 90-tallet.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Dagens eier har fremlagt samsvarserklæringer på mindre utvidelser.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ja Eier opplyser om at elinspeksjon avdekket flere jordfeil og overbelastede kurser. Problem med sikring som gikk på kjøkken. Det ble utført tiltak i 2016: Oppgraderte det elektriske anlegget i huset med flere nye kurser og trekk av ledninger, bl.a til vaskerom og varmepumpe, og la varmekabler i kjellerstue, kjellergang, og entregang (1.etg).
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, brannpill eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

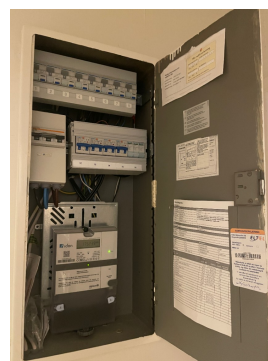
8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse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

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

-El-anlegg er kun beskrevet ikke kontrollert. Varmekabler, lamper, lys og andre elektriske komponenter er ikke funksjonstestet. Downlights/lys ikke demontert for kontroll. Avvik kan forekomme. Elektrisk anlegg fremstår i ok tilstand, jeg er ikke fagmann for feltet og anbefaler på generelt grunnlag at elektriker vurderer slike anlegg. Det er observert bruk av dobbel støpsel i enkel kontakt under kjøkkenvasken. Dette er ikke en anbefalt løsning for faste installasjoner. Man bør kontakt elektriker for å utbedre forholdet.



Bruk av dobbel støpsel

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

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

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Tilstandsrapport

Dreneringen/fuktsikringen er fra 1964. Det må bemerkes at drenering er en bygningsdel som har naturlig aldersmessig slitasje, med en forventet levetid på ca. 30 år. Det er en begrensning at selve dreneringen/fuktsikringen ligger under bakkenivå og ikke er tilgjengelig for inspeksjon. Det er derfor ikke mulig å vurdere drenerings/fuktsikringens funksjonalitet med sikkerhet basert på visuell besiktigelse.

Vær oppmerksom på at eldre betongkonstruksjoner ofte ble støpt uten plast eller tettesjikt mot grunnen. Det kan derfor forekomme kapillærsug av fuktighet, selv om dreneringen eller 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:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Det er ikke påvist knotteplast/fuktsikring rundt grunnmuren. Det er benyttet en eldre type fuktsikring, trolig asfatemulsjon fra byggeåret.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

Det bør etableres ny utvendig fuktsikring og drenering rundt grunnmuren for å redusere risikoen for fuktskader i kjeller/underetasje. Manglende eller utilstrekkelig fuktsikring kan føre til inntrenging av fukt, som igjen kan gi skader på konstruksjonen, dårlig innelima og økt fare for sopp- og muggdannelse.



TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur med pålimte blokker av porebetong på innsiden. Fundamenteringen er ikke vurdert, da den ligger under bakkenivå og ikke er tilgjengelig for inspeksjon. Grunnmuren er kun visuelt inspisert på de delene som er synlige på utsiden og innsiden av boligen. Det er ikke registrert sprekker eller riss i grunnmuren fra utsiden. Det er imidlertid observert riss på innvendig vegg i matboden. Omtalt under punkt "Rom under terreng".

TG 2 Terrengforhold

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
- Det er avvik:

Takvann bør ledes bort fra muren for å redusere risikoen for fuktskader og forringelse av konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomten når den er snøfri.

Takvann bør ledes bort fra muren for å redusere risikoen for fuktskader og forringelse av konstruksjonen. Dersom dette ikke utbedres, kan det oppstå skader på grunnmur og omkringliggende konstruksjoner som følge av fuktinntrengning.

TG 2 Oljetank

Det er en nedgravet oljetank i glassfiber fra 1992. (Kilde: Eldre takstrapport fra 2012) Eier opplyser i egenerklæringen at tanken ble tømt og koblet fra for mange år siden. Det foreligger ingen dokumentasjon på dette, eller på om Asker kommune har gitt tillatelse til at tanken kan bli liggende. Det anbefales å undersøke dette nærmere med kommunen.

Vurdering av avvik:

- Det er opplyst om at oljetank er sanert, men tilfredsstillende dokumentasjon mangler

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør innhentes dokumentasjon på at oljetanken er tømt og frakoblet, samt at Asker kommune har godkjent at tanken kan bli liggende.

Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om tankens tilstand og om den utgjør en forurensningsrisiko, noe som kan medføre ansvar for eier ved eventuell lekkasje eller forurensning.

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



Helse, miljø og sikkerhet

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygnings sakkyndige 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 byggeteknisk forskrift på befarings tidspunktet.

Ifølge radonkartet ligger boligen i et område med moderat til lav forekomst av radon.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Det mangler rekkverk i en del av trappen opp til 2. etasje. Åpningene i rekkverket er stedvis større enn 10 cm, noe som ikke oppfyller dagens forskriftskrav.

Eksisterende rekkverk på verandaen er målt til 88 cm og 84 cm, mens dagens krav er minimum 100 cm.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

Det bør monteres rekkverk i den delen av trappen hvor dette mangler, for å redusere risikoen for fallulykker og ivareta sikkerheten til brukerne. Åpninger i rekkverket bør reduseres til maks 10 cm for å oppfylle dagens forskriftskrav og hindre at barn kan falle gjennom. Eksisterende rekkverk på verandaen bør forhøyes til minimum 100 cm for å redusere risikoen for fall og oppfylle gjeldende sikkerhetskrav. Manglende eller utilstrekkelige rekkverk kan føre til økt fare for personskader.



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

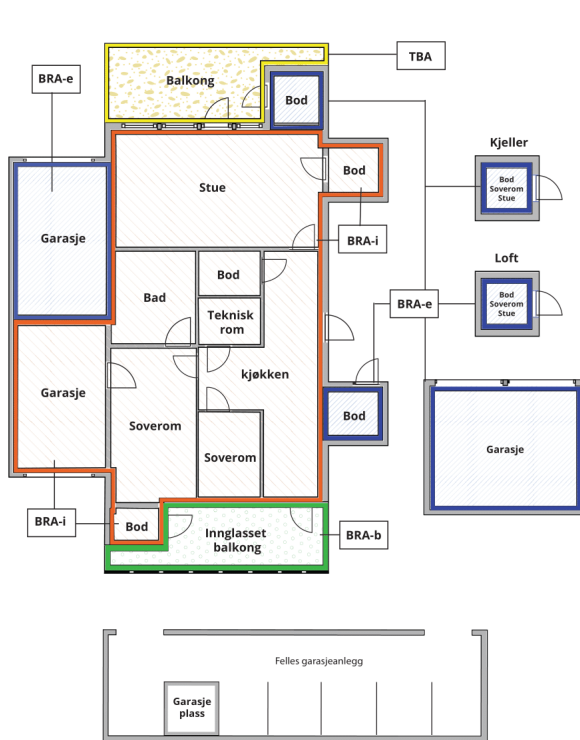
Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. Etasje	61			61	6
1.Etasje	71			71	14
Kjeller	68			68	
SUM	200				20
SUM BRA	200				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Bad, toalettrom, tv-stue, soverom, soverom 2, kontor (soverom), soverom 3		
1.Etasje	Entré, kjøkken, arbeidsrom, stue		
Kjeller	Kjellerstue, bod/lagerrom, entré, matbod, bad/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. I mangel av en veiledning til NS3940 kan det forekomme avvik med areal på bakgrunn av ulike tolkninger av standarden. Oppmålte areaer er ikke kontrollert opp mot godkjente byggemelding/tegninger.

Romdefinisjoner er satt utifra dagens bruk. Dette kan avvike fra originale tegninger/godkjenninger og ha mangler fra bygetekniske forskrifter.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger flere sett med tegninger, datert 1962, 1971 og 2016. Godkjent tegning fra 2016 ifm. påbygg stemmer med dagens plan/bruk i 1.og 2.etg. Kjeller er ikke på tegninger fra 2016. Ved å sammenligne 2 D plantegninger som ble laget etter befaring og originale tegninger vil man kunne se de aktuelle avvikene. Kjelleretasjen er ikke ment og egnet for varig oppholdsrom grunnet dagslysforhold. Konferer evt. megler om disse avvikene og hvilken betydning dette har ved evt. salg.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		20		20	
SUM		20			
SUM BRA	20				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegninger datert 1970 er fremlagt.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.1.2026	Geir Randen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3203 ASKER	55	170		0	536.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Granbakken 16

Hjemmelshaver

Vasstrand Endre, Christensen Trine Farmen

Kommentar

Se megleropplysninger vedrørende eierforhold av tomt.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Vertikaldelt tomannsbolig beliggende i etablert villastrøk. Kort ved til skoler, barnehager.

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

Eiendommen har en relativt flat tomt. Tomten er opparbeidet med støpt trapp belagt med skifer, plen, beplantning, treterrasser.

Tinglyste/andre forhold

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

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Felles garasje med naboenhet. Garasje oppført i vegger av trekonstruksjon med stående kledning. Saltak i tre tekket med stålplater. Manuell vippeport. Det er treverk rett mot grunnen som medfører en viss fare for råte/fuktskader. Det er lagt beleggingstein innvendig i garasjen. Det er tydelige skjevheter/setning i vegg mot nordvest. Garasjen er ikke videre tilstandsvurdert. Det kan fremkomme flere avvik ved en fullstendig kontroll.

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	19.01.2026		Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	25.01.2026		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	27.01.2026		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.02.2026	

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 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.