


Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Gjellum terrasse 1B , 1389 HEGGEDAL

 ASKER kommune

 # gnr. 78, bnr. 149, snr. 5

Sum areal alle bygg: BRA: 64 m² BRA-i: 52 m²



Befaringsdato: 21.04.2026

Rapportdato: 28.04.2026

Oppdragsnr.: 22644-1062

PropCloud ref nr: OQ1539

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 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 bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygnings sakkyndige 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

Boenheten fremstår lys og moderne med fine detaljer i eik. Leiligheten har ikke vært bebodd etter oppussing/renovering i 2025/2026. Oppussing er utført av eier med hjelp av tømmer. Rør og elektroarbeid er utført av ansvarlig foretak. Oppussingen er nøyte beskrevet i boligmappe.no. Overordnet fremstår boenheten i god tilstand. Forøvrig refereres til punkter i rapporten.

Vår oppmerksom på at dette i utgangspunktet er en eldre bolig hvor det er foretatt oppgraderinger gjennom årene løp. Eldre boliger har naturligvis store avvik sett opp mot dagens krav. 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.

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter da dette krever fagkompetanse og spesialutstyr. Tidligere eier har opplyst om at det ble foretatt branntilsyn i 2022.

OPPVARMING:

Panelovner
Lukket ildsted
Varmekbler på bad

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1954

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygget er oppført i 1954 med støpt såle mot mark. Grunnmur i betong med pusset trefiber på innsiden. Etasjeskillere i tre. Yttervegger i trekonstruksjon med liggende kledning. Saltak i trekonstruksjon tekket med asfalttakbelegg/skifer.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør). Det er foretatt besiktigelse via inspeksjonsluke. Fordelerstokk er plassert uten bruk av fordelerskap. Det er montert en lekkasjevarsler i vegg mellom stue og badet, hvor vannrørene er plassert. Felles stoppekran og vannmåler i felles rom i kjeller. Kran er ikke testet da denne er tilknyttet flere enheter.

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

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

Det er interne avløpsrør av plast. Opprinnelige avløpsrør i vegger er i støpejern.

Boligen har naturlig ventilasjon med en oppdriftsventil plassert mellom soverom og stue, spalteventil i soveromsvindu, ellers kun åpningsbare vinduer.

Boligen virket tilstrekkelig ventilert på befaringsdagen og er bygget etter datidens krav ved oppføringstidspunktet.

Det kan likevel ikke sammenlignes med dagens strengere krav til

inneklimate og ventilasjon. Det er viktig at friskluftsentil holderes åpne for å sikre noe luft sirkulasjon i boligen. Varmtvannstanken har et volum på ca. 120 liter og er av merket Høiax. Den er plassert i boden og er direktekoblet til bryter. Sikringskap med automatsikringer.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

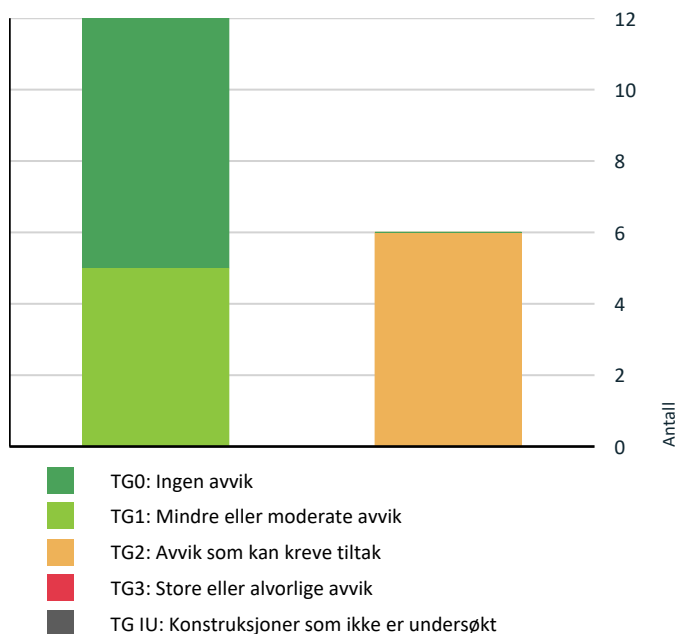
Boligbygg med flere boenheter

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Originale plantegninger stemmer ikke med dagens plan. Kjøkken er flyttet til sørvegg og det er laget en åpen løsning. Utvidet veranda er ikke inntegnet på plantegninger. Det er dog en inntegnet en tilsvarende veranda på fasadetegninger datert 2003. For full forvisning om lovligheter må/bør man kontakte Asker kommune. Byggesøknader er ikke gjennomgått.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er oppholdsvær ved befaring. Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjelheter 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, utførelse, vedlikehold, bruk og klimatiske forhold. Kontroll av korrekt utførelse av brancelleinndeling 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. Som følge av alder kan ikke kjøper forvente at slik utførelse anses tilfredsstillende ihht dagens krav.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! **Utvendig > Vinduer** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

1954

Anvendelse

Bolig

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt. Leiligheten er nyoppusset.

Tilbygg / modernisering

2026	Modernisering	Leiligheten er pusset opp/renovert i 2026 med nye overflater på alle rom. Det er også utført utbedringer i yttervegger og bjelkelaget. Arbeidene er forklart i detalj i boligmappa.no
2024	Vedlikehold	Vedlikehold av garasjeporter
2020	Modernisering	Veranda
2003	Modernisering	Nytt felles inngangsparti
2003	Modernisering	Ny utvendig kledning
2000	Modernisering	Ny inngangsdør
2006	Modernisering	Taktekking
	NB!	Opplysninger er gitt av eier, tidligere salgsoppgaver/takst og undertegnede står ikke ansvarlig for om disse opplysningen er korrekte.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med isolerglass. Vinduer i stue/kjøkken og på bad er fra 1978. Vinduet på soverommet ble byttet i 2003.

Eier opplyser at vinduene er en felles bygningsdel. For å få bekreftet dette, bør sameiet kontaktes.

Utskifting/vedlikehold:

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er generell alder og slitasje på pakninger og øvrige deler av vinduene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Pakninger og øvrige deler bør kontrolleres og eventuelt skiftes ut ved behov, da slitasje kan føre til redusert tetthet og økt risiko for fuktskader eller varmetap.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør samt malt balkongdør i tre. Terrassedøren er ny fra 2026.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Veranda i trekonstruksjon vendt mot vest. Overflater med normal vær og bruksslitasje.

Årstall: 2020

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert noe skjevhet i understøttelsen. Utkantene har for stor utkraging, noe som kan medføre svikt ved stor belastning i front av verandaen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør vurderes utbedring av understøttelsen slik at verandaen får tilstrekkelig bæreevne, spesielt i utkantene hvor det er for stor utkraging.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, er det risiko for svikt eller skade ved stor belastning i front av verandaen.



INNVENDIG

TG 0 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater. Alle overflater er nye.

Årstall: 2026

Tilstandsrapport

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det er foretatt stikkmålinger av horisontalplanet med laservater. Eier har utbedret noe av skjevheten ved oppussing, etterisolert med ny 200 mm Glava, samt forsterket en del av bjelkene.

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

Det er foretatt følgende målinger:

- Stue/gang: opptil 26 mm totalavvik, +19 mm over 2 meter fra entredør inn mot stue (avvik).
- Soverom: 10 mm totalt.

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.

Stue/gang: Det er målt et totalavvik på opptil 26 mm, samt et avvik på 19 mm over 2 meter fra entredør inn mot stue.

Konsekvens/tiltak

Det bør vurderes utbedring av høydeforskjellene dersom de medfører praktiske problemer.

Eier har utbedret mye av forskjellene ved oppussing, men det var så store variasjoner at det måtte finnes en middelvei.

Konsekvensen av slike avvik er hovedsakelig estetisk og kan påvirke møblering og innredning, men det er ingen umiddelbar fare for konstruksjonens bæreevne.

TG 0 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte 1-speils dører.

Årstall: 2026 Kilde: Egenerklæring

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Originalt bad ble pusset opp av tidligere eier i 2008. Badet er overflateoppusset i 2026.

Dokumentasjon: bilder.

Eiers opplysning: Startet med å rive det gamle badet og strippe gulv og vegger for alt baderomsinventar.

Gulv:

Primet gamle fliser før det ble lagt flis på flis.

Vegger:

Montert Litex-plater (Vetpro våtromsplater 6 mm) på vegger før våtromsplater (Fibo Beige Stone Slett) ble montert med hjørneprofiler og sokkelprofiler.

Himling:

Skrudde opp WallToPaint-plater i himling og bygget ny spotkasse kledd med gips.

Begge deler ble malt to strøk med våtromsmaling i fargen Sand (NCS: S4005-Y50R).

Følgende ble montert:

- Ny sisterne (Genbrit Aqua Clean) og vegghengt toalett (Celeste Unico veggskål og Cedo Toscana m/ softclose)
- Nytt baderomsmøbel (Lind Oasis small 50 cm) og blandebatteri (Celeste Alton matt sort)
- Nytt speil med lys (Trend Moon 50 cm lysspeil)
- Nytt dusjbatteri (Liam Dusj og Termostat sort)
- Ny elektrisk avtrekksvifte
- Nye spotter i senket takkasse

Montert ny dør.

Alt røropplegg er utført av Standard Rør AS (venter på dokumentasjon).
Alt elektrisk er utført av Leithe & Christiansen AS.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har baderomsplater. Taket er malt og har downlights montert i kasse.

Årstall: 2026 Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vindu og listverk i tre er plassert i våtsonen, noe som medfører økt risiko for fuktskader og redusert levetid på disse materialene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør vurderes en permanent løsning for å sørge for tilstrekkelig fuktbeskyttelse av vinduet.

Dagens plassering i våtsone medfører økt risiko for fuktskader og redusert levetid på materialene, samt mulig skade på tilstøtende konstruksjoner.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Det er lagt flis på flis på våtrommet. Rommet har elektriske varmekabler.

Det er målt fall på gulvet med laser på tilfeldig valgte steder. Vann-/funksjonstest er ikke utført.

Det er målt ca. 26 mm høydeforskjell på gulvet fra dørterskel til topp slukrist. Fall er ansett som tilfredstillende.

1. ETASJE > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og banemembran med dokumentert utførelse. Baderomsplater på vegg med bunnlist. Banemembran på gulv ble byttet i 2008. Baderomspanel på vegger anses som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Overvåk tilstanden jevnlig. For å oppnå lavere tilstandsgrad må membranløsningen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å fastslå.

Konsekvensen av at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, er økt risiko for lekkasje og fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.



1. ETASJE > BAD

! TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegg i glass.

Årstall: 2026

Kilde: Egenerklæring

1. ETASJE > BAD

! TG 0 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte og spalte under døren.

1. ETASJE > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

våtrommet er renvert og ikke vært i bruk. Fuktmåling er foretatt via inspeksjonsluke mot baderommet uten tegn til forhøyede verdier.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 0 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken fra HTH har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, vannstoppssystem og komfyrvakt.

Tilstandsrapport

Årstall: 2026

Kilde: Egenerklæring

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 0 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør). Det er foretatt besiktigelse via inspeksjonsluke. Fordelestokk er plassert uten bruk av fordelerskap. Det er montert en lekkasjevarsler i vegg mellom stue og badet, hvor vannrørene er plassert. Felles stoppekran og vannmåler i felles rom i kjeller. Kran er ikke testet da denne er tilknyttet flere enheter.

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

Alt røropplegg ved oppussing/ending er utført av Standard Rør As



! TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er interne avløpsrør av plast. Opprinnelige avløpsrør i vegger er i støpejern.

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 gjennomføre innvendig kamerainspeksjon av støpejernsrørene for å avdekke eventuell slitasje eller skader, da dette kan redusere risikoen for lekkasjer, tette rør og påfølgende fuktskader i konstruksjonen.



! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon med en oppdriftsventil plassert mellom soverom og stue, spalteventil i soveromsvindu, ellers kun åpningsbare vinduer.

Boligen virket tilstrekkelig ventilert på befaringsdagen og er bygget etter datidens krav ved oppføringstidspunktet.

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

! TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken har et volum på ca. 120 liter og er av merket Høiax. Den er plassert i boden og er direktekoblet til bryter.

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

Sikringsskap med automatsikringer. Alt av elektriske arbeider som er utført ved oppussing er utført av Leithe & Christiansen As.

Tilstandsrapport

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

2026

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja Leithe og Christiansen AS

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Eier opplyser om en fullstendig rehabilitering av el-anlegget.

Samsvarserklæring beskriver kun sjekk og gjennomgang av røranlegg. Det anbefales å kontakte el-entreprenør for fullstendig beskrivelse.

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap 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?

Nei

Generell kommentar

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

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



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 byggeteknisk forskrift på befaringsstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

Det bør gjennomføres radonmålinger for å avdekke eventuelle forhøyede radonnivåer.

Manglende radonmålinger og fravær av radonsperre medfører økt risiko for helseskadelige radonkonsentrasjoner innendørs, noe som kan ha negative konsekvenser for beboernes helse.

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 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 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 byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den 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

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	52	12		64	15
SUM	52	12			15
SUM BRA	64				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Bad, soverom, entré, kjøkken, stue	Bod i kjeller	

Kommentar

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

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

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

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

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.

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.

Garasjeplass i felles garasjerekke på 15 m2. Det er i tillegg felles boder i kjeller.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Originale plantegninger stemmer ikke med dagens plan. Kjøkken er flyttet til sørvegg og det er laget en åpen løsning. Utvidet veranda er ikke inntegnet på plantegninger. Det er dog en inntegnet en tilsvarende veranda på fasadetegninger datert 2003. For full forvisning om lovligheter må/bør man kontakte Asker kommune. Byggesøknader er ikke gjennomgått.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Se Tilbygg/modernisering

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.4.2026	Geir Randen	Takstingeniør
	Lars Petter Heinegaard	Takstingeniør
	Jan Einar Thorsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3203 ASKER	78	149		5	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Gjellum terrasse 1B

Hjemmelshaver

Thorsen Jan Einar

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leilighet med solrik og rolig beliggenhet i barnevennlige omgivelser i Heggedal. Kort avstand til barnehager og skoler. Kort vei til Heggedal sentrum med butikker og kafèer og togstasjon.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Opparbeidet tomteareal med gressplen og prydbusker.

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 tilkjennet 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.

Felles bygningsdeler og fellesarealer er ikke vurdert. *Vedtekter/bestemmelser bør gjennomgås for å avklare hvilke ansvarsområder ang. vedlikehold/utbedringer som tilfaller eier av leiligheten.

Av åpenbare synlige ting som kan nevnes er følgende:

-Det mangler snøfanger på tak.

*Manglede snøfanger på tak ihht. NS 3600:2018 og Byggforsk detaljblad 525.931. (Dette er et avvik som ikke MÅ utbedres, men eier av bygg har ansvar for å sikre vei, fortau og utearealer, områder rundt byggverket hvor personer kan oppholde seg eller barn kan leke, og arealer, balkonger og terrasser som ikke er avsperrret.)

-Lyd-/brannskillende konstruksjon mellom boenheter er ikke mulig å bedømme. (Da dette er en eldre bolig fra 1954 så er det avvik på brann/lydvegger ihht dagens krav.)

-Taktekking bør inspiseres av fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold

-Tidligere eier opplyser om at drenering/fuksikring er vurdert utbedret. Dette gjøres evt. i regi av sameiet.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	12.04.2026		Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	22.04.2026		Fremvist		Nei
Forretningsførerinfo	22.04.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	22.04.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.04.2026	

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.