Tilstandsrapport

Enebolig

John Østensens vei 18 , 1394 NESBRU

ASKER kommune

gnr. 39, bnr. 754

Sum areal alle bygg: BRA: 182 m² BRA-i: 159 m²

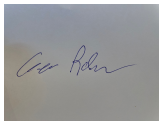
Befaringsdato: 18.03.2026 **Rapportdato:** 20.04.2026 **Oppdragsnr.:** 22644-1042 **PropCloud ref nr:** EN1612

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.

Asker Bygg og Eiendom AS

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 byggeregler

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 eksemplarfremstilling 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.

TG 0

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.

TG 1

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.

TG 2

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.

TG 3

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.

TG IU

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 bolig som er delvis modernisert og pusset opp gjennom årenes løp. Overordnet fremstår boligen i god tilstand. Forøvrig refereres til punkter i rapporten.

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.
*Man skal være klar over at evt. dampsperre, 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.

Eier har utbedret avvik fra tilsynsraport fra brannvesenet. Dette gjaldt å sette inn større inspeksjonsluker mot innkledd teglpipe.

OPPVARMING:
Lukket ildsted
Varmepumpe
Elektriske panelovner

Eier opplyser om varmekabler i følgende rom:
Entrè og bad.

Enebolig - Byggeår: 1969

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber. Stoppekran plassert på vaskerommet.
Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap på badet.
Det er avløpsrør av støpejern.
Det er avløpsrør av plast. Hovedsakelig skjult i konstruksjonen.
Boligen har naturlig ventilasjon. Boligen virket greit ventilert på befaringsdagen og er bygget etter datidens krav ved oppføringstidspunktet.
Det kan likevel ikke sammenlignes med dagens strenge krav til inneklima og ventilering. Det er viktig at friskluftsventiler holdes åpne for sikker luftsirkulering i boligen.
Merk: Den ene ventilen på kjøkkenet er ikke gjennomgående. Denne bør isoleres eller tettes også fra innsiden.
Det er installert varmepumpe luft-til-luft i stuen. Varmepumper bør ha jevnlig service utført av fagpersonell. Det er ukjent når siste service er utført.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er plassert i bod i kjelleren, hvor det er sluk i gulvet. Tanken er direktekoblet i vegg.
Sikringsskap med automatsikringer plassert i entrè.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

Det tilsendt 2 sett med tegninger via "meglerpakken". Siste sett er av ukjent alder. Kjeller har ingen romdefinisjoner. Ikke ment og tiltenkt som varig oppholdsrom. 1 etg. har mindre avvik ihht plassering av toalettrom, loftsetasje har avvik da soverom er utvidet mot kneloft, samt endring i trapperom/gang. Bruken av rommene i 1.etg og loftsetasje er lik. Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel er søknadspliktig.

Garasje

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

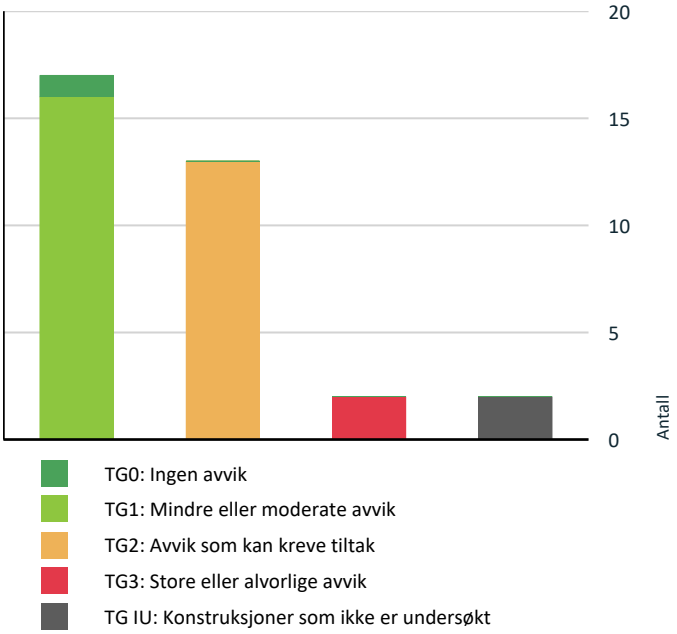
Det er tilsendt tegninger, men disse stemmer ikke med dagens garasjeanlegg. Det er mottatt tegning av en enkel garasje og en trippelgarasje.

ASKER BYGG OG EIENDOM AS
Jensåsveien 37A
3474 ÅROS

John Østensens vei 18 , 1394 NESBRU
Gnr 39 - Bnr 754
3203 ASKER

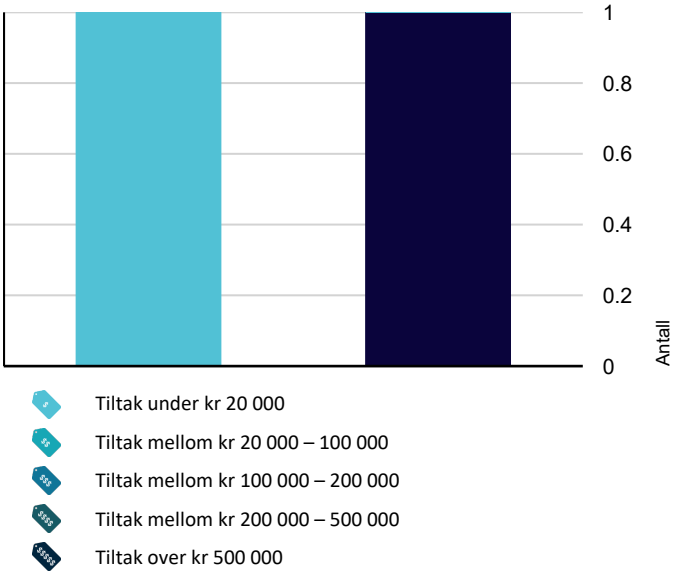
Sammendrag av boligens tilstand

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

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 oppholdsvær ved befaring. Det er vesentlig å lese hele rapporten for å få et korrekt inntrykk av det som er kommentert, enkelte avvik og tilstandsgrader er kun ført for å gjøre en oppmerksom på at forventet brukstid er passert eller passeres i nær eller noe nær fremtid, produkters levetid i forhold til forventet brukstid varier ofte en del og påvirkes av konstruksjon, utførelse, vedlikehold 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 brannteknikske krav for bygget er tilfredsstillende ihht forskrift.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Tomteforhold > Oljetank** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Taktekking** Gå til side
- **Utvendig > Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side
- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Utvendig > Dører** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side
- **Våtrom > Loft > Bad > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > Loft > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** Gå til side
- **Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Gå til side
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1969

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i originale byggetegninger. Datert 1968 og 1970.

Anvendelse
Bolig

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

Vedlikehold
Boenheten fremstår med normal bruksslitasje, tilstand fremstår som forventet i forhold til alder. Enkelte bygningsdeler er modernisert/pusset opp. *

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

2023	Kledning	Skiftet hele kledningen på hus mot øst og sør, samt delvis mot vest der det var behov. Mentel Bygg Service AS
2022	Vinduer /dører	Utskifting av alle vinduer og ytterdører i hus. Vinduer og terrassedører fra Frekhaug Vinduet. Ytterdør med fra Swedoor med Yale doorman. Mentel Bygg Service AS. Unntak: Vindu på gjesterom i kjeller ble skiftet ut av tidligere eier.
2022	Toalettrom	WC i 1 etg. renovert i sin helhet i 2022, rørlegger fra Buskerud Vann og ventilasjon og elektriker fra Borch Fagerhaug Elektro. Det er lagt membran WC i 1. etg.
2022	Gulv 1.etg	I forbindelse med oppussing av 1. etg i 2022 ble hele gulvet i etasjen utbedret, nye bjelker og isolasjon, varmekabler og steinheller i kalkstein i entre/WC, nytt plankegulv (35mm) i stue og kjøkken fra Dinesen. Elektrisk arbeid ble utført av Borch Fagerhaug Elektro. Mentel Bygg Service AS
2022	Peis	Ny peis ble montert ifm oppussing av stue. Mentel Bygg Service AS
2020	Bad loftsetasje	Renovering av bad i 2. etg, tidligere eier. BOVG AS. Det ble lagt ny membran, sluk etc ifb med renovering av bad i 2 etg i 2020
	Div. elektroarbeider 2014/2022	Viken elektro AS og Borch Fagerhaug Elektro AS. Dokumentasjon i boligmappa.no.
2018	Drenering	Ref. egenerklæring
2018	Terrasse	Tidligere eier bygget ny terrasse mot vest inkl. pergola og ny terrasse ved inngangsparti. I tillegg til nytt renovasjonshus til søppel. Asker og Bærum Grønt AS
		Opplysninger er hentet fra egenerklæringsskjema til eier. Undertegnede tar ikke ansvar for at opplysninger er korrekte.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Taktekkingen er av betongtakstein, undertak av sutaksplater. Taket er besiktiget fra takfot med bruk av stige, samt fra innside kaldtloft. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra takfot med stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Eier opplyser at håndverker har utført en visuell sjekk av taket og byttet stein med brekkasje i 2023.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Det opplyses i tidligere takstrapport at takstein ble skiftet i 1990. Det foreligger ingen opplysninger om at undertaket er skiftet.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Videre bør det vurderes utskiftning av taktekking og undertak, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.
Konsekvensen av å ikke utbedre dette er økt risiko for lekkasjer og fuktskader i takkonstruksjonen.

TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Nedløp og renner er utført i plastbelagt stål.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret. Fasade/kledning har stående bordkledning. Eier opplyser at det er skiftet kledning på husets øst- og sørside, samt delvis på vestsiden der det var behov i 2023. Arbeidet er utført av ansvarlig foretak.

Inspeksjon er foretatt fra bakkenivå samt fra veranda på vestsiden.

Det kunne ikke påvises spesielle problemer eller vesentlige skjevheter med den synlige delen av konstruksjonen. Selve veggkonstruksjonen ble ikke inspisert da det er en lukket konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktive inngrep, noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen. Det er ikke mulig å påvise lufting bak kledning i hele veggens lengde. Kledningen er stedvis montert etter datidens byggeskikk, hvor man festet kledningen direkte på reisverket, gjerne med et mellomlag av asfaltpapp.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke montert musesperre i nedre kant av konstruksjonen.

Kledning av eldre årgang er fortsatt til stede på deler av bygget.

Det er registrert skade i overflaten på vegg mot vest (veranda).

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør monteres musesperre i nedre kant av konstruksjonen for å hindre at mus og andre skadedyr tar seg inn, da dette kan føre til skader på isolasjon og konstruksjon.

Eldre kledning bør følges opp med jevnlig vedlikehold og vurderes skiftet ved tegn til råte eller andre skader, for å unngå redusert levetid og økt risiko for fuktskader.

Skade i overflaten på vegg mot vest (veranda) bør utbedres for å forhindre ytterligere forringelse av kledningen og redusere risikoen for fuktinntrengning.

Tilstandsrapport

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen er oppført i tre. Konstruksjonen er delvis synlig på kaldloftet. Det observeres luftespalte mot skråtak samt ventiler i begge gavler. Det er delvis gangbart gulv på kaldtloft. 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. Ved visuell kontroll fremstår konstruksjonen som stabil på befaringsdagen, og det ble ikke avdekket vesentlige nedbøyninger eller synlige svekkelser ved konstruksjonen.

Det bør bemerkes at eventuell dampsperre, 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 avvik:

Loftsluken er ikke tett, noe som gir økt risiko for varmetap og mulige fuktproblemer på kaldloftet (kondensering mot kalde overflater). Det anbefales å utbedre tettingen rundt loftsluken for å sikre tilfredsstillende isolasjon og forhindre uønsket luftlekkasje.

Det er observert hvite skjolder på undersiden av enklte sutaksplater på innsiden av loftet. Årsaken til dette er uklar, men det kan ha sammenheng med utett dampsperre eller tettesjikt.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det anbefales å etterisolere og tette loftsluken for å hindre varmetap og redusere risikoen for fuktproblemer på kaldloftet.
Manglende tetting kan føre til økt energiforbruk og fare for kondens- og fuktskader i takkonstruksjonen.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer. (Vindu på hobbyrom i kjeller ble skiftet av tidligere eier.)

Årstall: 2022 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er ikke montert vannbrett over vinduene og terrassedøren på vestsiden i loftsetasjen. Takutstikket er langt og vil i de fleste tilfeller beskytte vegg og vindu. Ved slagregn kombinert med ugunstig vindretning kan imidlertid vann trenge inn bak omrammingen.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør monteres vannbrett over vinduene og terrassedøren på vestsiden i loftsetasjen for å hindre at vann trenger inn bak omrammingen ved kraftig nedbør og ugunstig vindretning.
Manglende vannbrett øker risikoen for fuktskader på vegg og vindu, noe som kan føre til råte og redusert levetid på konstruksjonen på sikt.

Tilstandsrapport

TG 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør fra Swedoor med elektronisk dørlås og malte balkongdører i tre. Overflater med naturlig bruksslitasje.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Låsepinne i nedkant av tofløyet terrassedør passer ikke ned i sporet sitt. Dette medfører at dørbladet ikke tetter tilfredsstillende mot karm.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Låsepinne og dørblad bør justeres eller utbedres slik at døren tetter tilfredsstillende mot karm.
Dersom dette ikke utbedres, kan det føre til varmetap, trekk, økt energiforbruk og risiko for fuktinntrengning.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

1. Terrasse i trekonstruksjon mot vest (ingen rekkverk, se punkt HMS).
2. Veranda i trekonstruksjon. Rekkverk i tre.

Overflater fremstår med naturlig vær- og bruksslitasje.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett, furu, tregulv og kalkstein. Mindre avvik i materialbeskrivelse kan forekomme.

Veggene har trepanel og malte plater.

Innvendige tak har malte plater og trepanel.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det er foretatt stikkmålinger av horisontalplanet med laservater. Måling er utført i 1. etg entre og stue, soverom mot nordvest og sørvest i loftsetasjen. Oppforede gulv i kjeller.

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

Vurdering av avvik:

• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Følgende målinger er registrert:
- Oppforede gulv i kjellerstue har 20 mm totalavvik
- 2. etasje:
  - Soverom mot nordvest: 35 mm totalavvik
  - Soverom mot sørvest: 40 mm totalavvik
- 1. etasje er avrettet og fremstår med mindre avvik enn 10 mm.

Konsekvens/tiltak

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

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp. Dette vil sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak, men bør vurderes ved eventuell fremtidig renovering.

Ujevne gulv kan medføre redusert bokomfort, økt slitasje på gulvbelegg og utfordringer ved bruk av møbler og innredning. Videre kan store høydeforskjeller indikere underliggende konstruksjonsproblemer som bør undersøkes nærmere for å unngå ytterligere skadeutvikling. Kostnader er ikke satt da dette må være opp til ny eier om de ønsker å rette opp gulv. Det er ganske normalt at det forekommer avvik på eldre trekonstruksjoner.

Kostnadsestimat: Over 500 000

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet har belegg og malt betong. 2 gulv er oppforet med malte trebord. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga murkonstruksjoner. Fuktmåling er foretatt i tregulv på tilfeldige steder uten tegn til avvik. Oppforede tregulv er i seg selv en risikokonstruksjon dersom det ikke er lagt tettesjikt mot betonggulvet grunnet fare for kapilært sug fra gulv.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp til loftsetasjen og lakkert trapp ned til kjeller. Trappene fremstår med normal slitasjegrad.

Tilstandsrapport

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte furu fyllingsdører. Det er varierende alder på dører. Dører innvendig i 1.etg nye i 2022.

Vurdering av avvik:

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

Døren fra vaskerom til bod lot seg ikke lukke. Enkelte dører i loftsetasjen subber mot terskelen.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør utføres justering eller utbedring av dører som har avvik, for å unngå økt slitasje, skade på karm og dør, samt sikre normal funksjon.

Manglende tiltak kan føre til at dørene ikke lukker tett, subber i karm eller får redusert levetid.

VÅTROM

LOFT > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. BOVG har bekreftet at de har utført oppussing/rehabilitering av våtrommet vinteren 2020. De gjør oppmerksom på at det per i dag ikke foreligger bildedokumentasjon eller fullstendig dokumentasjon fra prosjektet, da dette ikke ble systematisk lagret på det aktuelle tidspunktet. Det er oversendt en produktliste av anerkjente og godkjent produkter til formålet.

Årstall: 2020 **Kilde:** Egenerklæring

LOFT > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt med downlights

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
• Det er avvik:

Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask og dusj). Løsningen eller byggematerialet er uegnet, men det er ikke påvist synlige skader på materialene. Det registreres små riss i fugemassen. Årsaken til dette er ikke mulig å fastslå.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør benyttes fuktbestandige materialer eller etableres beskyttende tiltak i våtsonen for å hindre fuktskader på vindu. Dør og listverk er beskyttet mot direkte vannsprut.

Konsekvensen av dagens løsning er økt risiko for fuktskader og redusert levetid på materialene. Små riss i fugemassen kan også føre til at vann trenger inn i underliggende konstruksjoner, noe som kan medføre ytterligere skader over tid.

Riss fuger i våtsone

LOFT > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av flis ved dørterskelen er 30 mm over 80 cm. Hovedgulvet er tilnærmet flatt. Det er nedsenk i dusj med lokalt fall. Membranoppkant bak listverk er ikke mulig å påvise uten destruktive inngrep. Det registreres noe hulromslyd, men det er ingen tegn til riss i fuger. Kan skyldes noe mangelfull limdekning under flisen. Det er målt fall på gulvet med laser på tilfeldig valgte steder. Vann-/funksjonstest er ikke utført. Det er viktig at sluk har jevnlig vedlikehold for sikker avrenning av vann.

LOFT > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres på samme måte som synlige bygningsdeler. Tilstanden til membranen vurderes ut fra alder og forventet gjenstående levetid. Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

LOFT > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med to nedfelte servanter, speilskap med lys, veggmontert toalett fra Tece og svingbare dusjvegger i glass.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det er en liten avskalling på vasken. Dette vurderes som av kosmetisk karakter.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales å utbedre avskallingen på vasken for å opprettholde et pent og funksjonelt utseende.
Konsekvensen av å ikke utbedre dette er hovedsakelig kosmetisk, men det kan på sikt føre til lettere tilsmussing.

LOFT > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte og luftehull i dørblad. Det bemerkes at tilluft til badet er noe marginal i henhold til anbefalingene. (det anbefales spalte eller tilsvarende på 80-120 cm2)

LOFT > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i gang mot våtsone dusj samt måling i vegg fra kaldtloft.

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Vaskerom fra byggeåret. Det er store avvik ihht dagens krav til våtrom.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Det er synlig rust i støpejernssluket.

Gulvet har eldre belegg, og det er ikke etablert tettesjikt på veggene.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Kostnad er kun satt for ytterligere undersøkelser og innhenting av priser. En renovering av et våtrom vil kunne ha store variasjoner, avhengig av materialvalg og behov for utskifting av underliggende rør. Det kan fremkomme større avvik ved åpning av konstruksjer. Det anbefales å kontakte ansvarlig fagperson for pristilbud.

Tiltak bør iverksettes for å utbedre rust i sluk, samt etablere tilfredsstillende tettesjikt på gulv og vegger, for å redusere risikoen for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.

Kostnadsestimat: Under 20 000

KJELLER > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. 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. armeringsjern etc.

Tilstandsrapport

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet er snekkerbygget fra England og har innredning med lett profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre og stein. Det er oppvaskmaskin, kjøleskap og støpejernsovn fra AGA. (Eier opplyser om at det er opplegg for vanlig komfyr og avtrekksvifte.)

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kun en ventil i taket med en avtrekksvifte som er montert på kneloft. (Det er i følge eier opplegg og mulighet for å etablere en vanlig avtrekksvifte med filter.)

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Det er kun en avtrekksvifte montert på kneloft uten fettfilter.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør monteres avtrekksvifte med fettfilter for å sikre tilstrekkelig filtrering av matos og fettpartikler.
Manglende fettfilter kan føre til opphopning av fett i ventilasjonskanaler, noe som øker risikoen for brann og reduserer luftkvaliteten.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med flislagt gulv, malte plater på vegg og himling. Innredning med steinplate og nedsenket vask. Veggmontert WC med drenshull og lekkasjevarsler på gulv.

Årstall: 2022 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Eier har etablert ytterveggsventil i rommet,

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Mekanisk avtrekk bør etableres for å oppfylle kravene i NS 3600 og redusere risikoen for fuktskader og dårlig luftkvalitet.

Manglende mekanisk ventilasjon kan føre til opphopning av fukt og lukt, noe som over tid kan skade bygningsdeler og gi dårligere inneklima.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber. Stoppekran plassert på vaskerommet.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å vurdere utskiftning av vannledningene, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.
Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for lekkasjer og påfølgende skader på bygningens konstruksjoner.

TG 1 Vannledninger - bad og kjøkken

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap på badet.

Årstall: 2020 **Kilde:** Egenerklæring

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av 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.
• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Da over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt, kan det plutselig oppstå svekkelser som kan føre til lekkasjer.

Det anbefales kamerainspeksjon av eldre støpejernsrør for å avdekke eventuelle skjulte skader og redusere risikoen for lekkasjer og følgeskader.

TG 1 Avløpsrør - bad og kjøkken

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast. Hovedsakelig skjult i konstruksjonen.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon. Boligen virket greit ventilert på befaringsdagen og er bygget etter datidens krav ved oppføringstidspunktet.
Det kan likevel ikke sammenlignes med dagens strenge krav til inneklima og ventilering. Det er viktig at friskluftsventiler holdes åpne for sikker luftsirkulering i boligen.
Merk: Den ene ventilen på kjøkkenet er ikke gjennomgående. Denne bør isoleres eller tettes også fra innsiden.

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert varmepumpe luft-til-luft i stuen. Varmepumper bør ha jevnlig service utført av fagpersonell. Det er ukjent når siste service er utført.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er plassert i bod i kjelleren, hvor det er sluk i gulvet. Tanken er direktekoblet i vegg.

Årstall: 2018 **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 forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer plassert i entrè.

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.
   1969 Det er foretatt utbedringer og oppgraderinger av el-anlegget gjennom flere år.

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Det er kun dagens eiers opplysninger som ligger til grunn.

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

Tilstandsrapport

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 varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

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

Inntak og sikringsskap

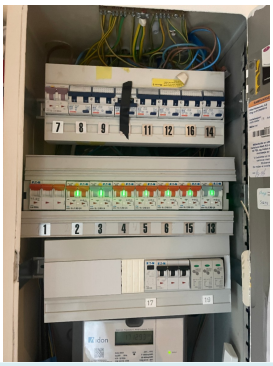
10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

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



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

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

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen/fuktsikringen er fra 2018. Synlig knotteplast med topplist på utside av boligen.

Det er en begrensning at dreneringen/fuktsikringen ligger under bakkenivå og derfor ikke er tilgjengelig for inspeksjon. Det er ikke mulig å vurdere dreneringens/fuktsikringens funksjonalitet med sikkerhet kun basert på visuell besiktigelse. Det er ingen tegn på innsiden av boligen som indikerer problemer med dreneringen.

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 unngå bruk av organiske materialer direkte mot gulv og vegger som kan få forhøyet fuktinnhold.

Årstall: 2018 **Kilde:** Egenerklæring

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har grunnmur av betong/murte blokker. Grunnmuren er kun visuelt inspisert på de synlige delene utvendig og innvendig i boligen. Fundamenteringen er ikke vurdert, da denne ligger under bakkenivå og ikke er tilgjengelig for inspeksjon.

Grunnmuren er av eldre dato og bygget etter eldre byggeskikker. Selv om drenering og grunnmursplast blir byttet, er det risiko for kapillært oppsug fra grunnen, da eldre betongsåler ofte ble støpt uten tettesjikt mot grunn. Det kan også forekomme flere forhold under bakkenivå (vannårer i fjell/terreng, tilsig av fukt mv.) som kan ha negativ betydning.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak.
• Andre tiltak:

Boligen ligger i et område med flatt terreng. Selv om det evt. utføres terrengjusteringer så er det fare for vannansamlinger.

TG IU Oljetank

Beskrivelse

Eier har ikke opplyst om at det finnes oljetank på eiendommen.

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

Tilstandsrapport

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 byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
• Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Det er ikke montert snøfangere på taket. Dette kan medføre økt risiko for snø- og isras fra taket, noe som kan utgjøre en fare for personer og materiell under takskjegget.

Konsekvens/tiltak

Det bør monteres snøfangere på taket for å redusere risikoen for snø- og isras, som kan utgjøre fare for personer og skade materiell under takskjegget.

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

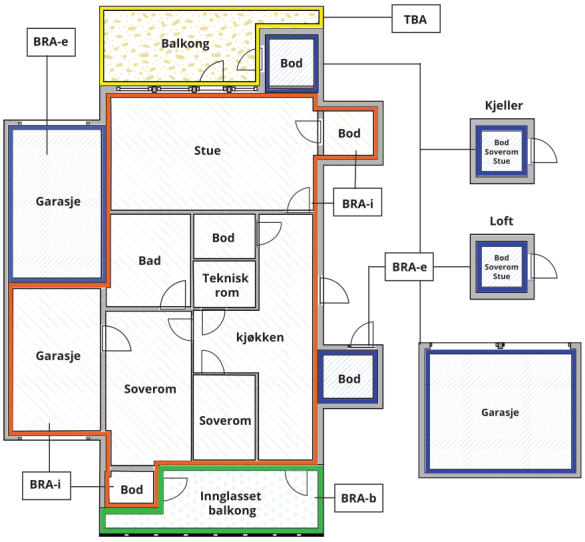
Hva er måleverdig areal?

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 opptas 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 bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk 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

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Loft	41			41	5
1. Etasje	62			62	80
Kjeller	56			56	
SUM	**159**				**85**
SUM BRA	**159**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Loft	Bad, 3 soverom		
1. Etasje	Entré, toalettrom, stue, kjøkken		
Kjeller	Bod m/sluk i gulv, kjellerstue, matbod, hobbyrom, vaskerom		

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.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det tilsendt 2 sett med tegninger via "meglerpakken". Siste sett er av ukjent alder. Kjeller har ingen romdefinisjoner. Ikke ment og tiltenkt som varig oppholdsrom. 1 etg. har mindre avvik ihht plassering av toalettrom, loftsetasje har avvik da soverom er utvidet mot kneloft, samt endring i trapperom/gang. Bruken av rommene i 1.etg og loftsetasje er lik. Bruksendring fra tilleggsdel til
hoveddel er søknadspliktig.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Se punkt under Tilbygg/modernisering.

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Rom under terreng er ikke godkjent for varig opphold.

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Garasje med bod		23		23	
SUM		**23**			
SUM BRA	**23**				

Romfordeling

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

Kommentar

Arealmålingen er utført av takstingeniør Lars Petter Heinegaard. Det er benyttet håndholdt laseravstandsmåler fra Bosch.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er tilsendt tegninger, men disse stemmer ikke med dagens garasjeanlegg. Det er mottatt tegning av en enkel garasje og en trippelgarasje.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.3.2026	Geir Randen	Takstingeniør
	Lars Petter Heinegaard	Takstingeniør
	Martine Bakke	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3203 ASKER	39	754		0	741.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
John Østensens vei 18

Hjemmelshaver
Haugvad Lars, Bakke Martine

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Enebolig beliggende sentralt på Nesbru.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst fra offentlig vei via privat stikkvei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt med treterrasser, plen, beplantning. Beleggningsstein i gårsplass.

Tinglyste/andre forhold

Det er ikke opplyst om eller gjort tilkjenne spesielle forhold tilknyttet eiendommen, megler vil normalt fremskaffe grunnbok og annen informasjon av relevans.
*Det skal legges ny asfalt i privat vei våren 2026, bekostes av selger. (ref. egenerklæring)

Bygninger på eiendommen

Garasje

Anvendelse

Byggeår
1968

Kommentar
Byggeår ihht stempel på byggetegninger.

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

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

Beskrivelse
Garasje oppført i trekonstruksjon med stående kledning. Pulttak tekket med asfaltakbelegg. Gruset grunn. Manuell vippeport. Garasjen har tydelig behov for oppgradering. Den er tydelig skjev og ytterkledning har råteskader på alle fasader. Garasje er felles med nabo og man må evt. inngå et samarbeid ved oppgradering/fornyelse. Alternativt lokale utbedringer.

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	24.02.2026		Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	16.03.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	16.03.2026		Gjennomgått		Nei
Dokumentasjon bad	17.04.2026		Gjennomgått		Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.04.2026	

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 godkjennelse 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.