

# Tilstandsrapport

 Enebolig

 Breiviklia 39 , 1394 NESBRU

 ASKER kommune

 gnr. 39, bnr. 640

Sum areal alle bygg: BRA: 207 m<sup>2</sup> BRA-i: 181 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 30.04.2026

Rapportdato: 10.05.2026

Oppdragsnr.: 22644-1070

PropCloud ref nr: QH5381

Autorisert foretak: ASKER BYGG OG EIENDOM AS



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



## Rapportansvarlig



Geir Randen

askerbyggeiendom@gmail.com

917 42 811

Medlem av



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



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

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Enebolig oppført av Anebyhus AS ca. 1967. Eneboligen fremstår med naturlig slitasje og elde, tilstand fremstår som forventet i forhold til alder. Den fremstår godt vedlikeholdt, men alder i seg selv setter sitt preg på bygningsdeler etter en viss tid. Boligen har oppgraderingsbehov. Forøvrig refereres til punkter i rapporten.

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter da dette krever fagkompetanse og spesialutstyr. Ildsted har både åpen peis og funksjon for bruk av parafin/olje. Rørene til dette er plombert og ikke vært i bruk på mange år. Sist gjennomførte tilsyn var 27 mai 2021, tilsyn med fyringsanlegg 2025 ble avlyst og det er planlagt nytt tilsyn med fyringsanlegg i 2026.

\*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 tilfredsstillers 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.

## OPPVARMING:

Panelovner  
Ildsted i 1. etg og u.etg

## Enebolig - Byggeår: 1967

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Enebolig oppført på grunnmur av betong. Vegger i tre med liggende kledning og teglstein. Saltak tekket med asfalttakbelegg.

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

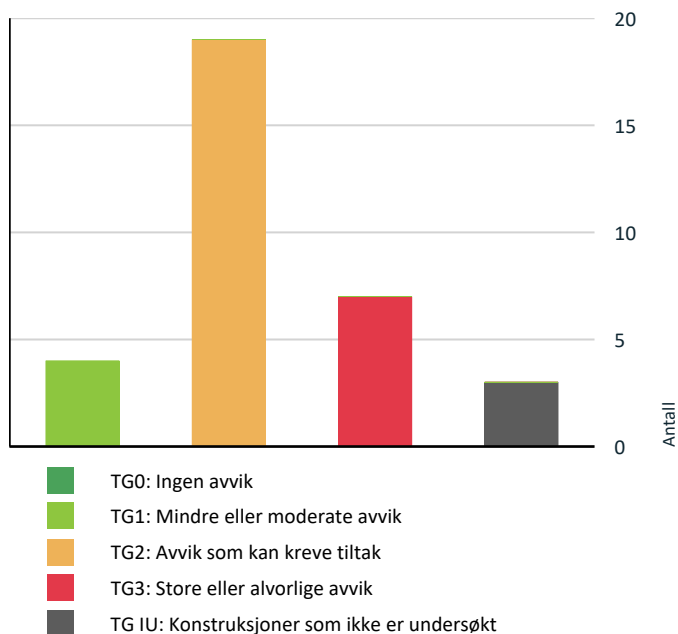
### Enebolig

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

Det er innhentet tegninger fra doctorg.no. Disse tegningen innehar ikke integrert garasje i 1.etg eller kjellerstue til boligen. Oppdragsgiver har fremlagt tegninger hvor garasjen og kjellerstuen er påtegnet, datert 7/7-1964. Disse tegningene avviker noe fra dagens bruk/plan. 2 soverom er slått sammen til et stort. (ikke søknadspliktig endring) "Matbu" er pdd et vaskerom. (bruksendring) Kjellerstuen er opprinnelig et hobbyrom. I kjellerstuen er takhøyede under 2,2 meter og lysforholdene er redusert. Rommet er ikke tiltenkt for varig opphold. Gangen i u.etg er åpnet opp og rommet "BU" er innlemmet i gangarealet. (bruksendring) Rombeskrivelse er utført i forhold til dagens bruk av rommene. Dagens bruk av rom samsvarer ikke med godkjente byggetegninger. Ved bruksendring fra tilleggsdel (bod) til hoveddel krever dette søknad til kommunen. Carporten er bygget utover eiendomsgrense på nord side. Kunde har kontaktet kommunen som uttaler følgende: "Per i dag har kommunen, ved avdeling samferdsel, ingen planer om å gjøre vedlikeholdsarbeider i Breiviklia som gjør at garasjen må fjernes. Garasjen ligger ca 2 m fra asfaltkanten på veien og er ikke til hinder for driften av veien." Konferer eventuelt megler vedrørende disse forholdene.

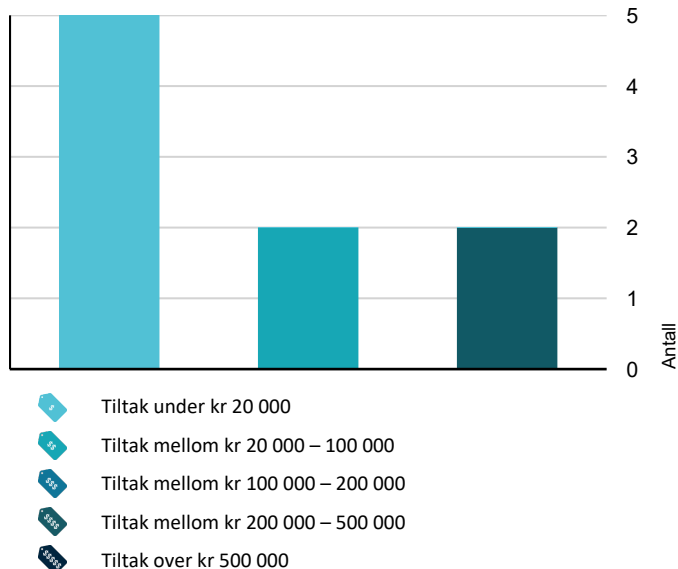
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er oppholdsvær ved befaring. Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjon, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjevheter på gulv. Det elektriske anlegget er vurdert ut fra en ikkeautorisert el-fagmann sitt skjønn. Feil og skader som er skjulte/ikke synlige, eller som av andre årsaker er for krevende å oppdage på denne rapportens undersøkelsesnivå, kan derfor likevel kunne forekomme. Selger er et dødsbo.

Påpeker at rapporten vurderer byggtekniske momenter som krever faglig kompetanse og innsikt, selv om enkelte merknader og beskrivelser kan forekomme, er det ikke rapportens hensikt og belyse mindre feil og mangler som det forventes at kjøper selv skal være i stand til å avdekke ved enkle undersøkelser. Estetiske avvik og mindre fagmessige utførelser vil ikke bli kommentert i rapporten dersom dette ikke anses av spesiell byggeteknisk betydning. Flere bygningsdeler kan ikke tilfredsstillende vurderes av takstmann uten at det utføres destruktive tiltak eller fremlegges dokumentasjon, vurdering i slike tilfeller gjøres ofte basert på alder og enkelte observasjoner/undersøkelser ved befaring, det er svært viktig at kjøper søker informasjon, dokumentasjon og kunnskap tilknyttet vurderinger i rapporten som er gjort på begrenset grunnlag/undersøkelse. 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 varierer ofte en del og påvirkes av konstruksjon, utførelse, vedlikehold, bruk og klimatiske forhold.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Taktekking carport [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon carport [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Sluk, membran [Gå til side](#)  
og tettesjikt

## ! TG 1U KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! Våtrom > Underetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > 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 > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

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

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

! Spesialrom > 1.Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

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

! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

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

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

! Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)

! Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

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

! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

# Tilstandsrapport

## ENE BOLIG

### Byggeår

1967

### Kommentar

Byggeåret er forsiktig anslått og er basert på opplysninger fra kunde. Byggetegninger er datert 1964.

### Anvendelse

Bolig

### Standard

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

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

### Tilbygg / modernisering

2025	Modernisering	Pusset opp 2 soverom med 2 nye vinduer i u.etg. Servicealliansen
2025	Modernisering	Oppgradering av sikringskap med automatsikringer. Servicealliansen
		Opplysninger er gitt av oppdragsgiver og undertegnede står ikke ansvarlig for om disse opplysningen er korrekte.

## UTVENDIG

### TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

#### Beskrivelse

Asfalttakbelegg. Taket er besiktiget fra takfot ved bruk av stige. Siden taket (takkonstruksjon, takteking 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 uten tilstrekkelig sikringsutstyr. 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 bør utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Man bør med jevne mellomrom utføre inspeksjon av taket for å kontrollere tetthet/skader og unngå unødige fuktpåkjenninger med den risikoen dette medfører. Asfaltkapp har en forventet levetid på 25 år.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Alderen på taktekingen er ukjent. Ifølge oppdragsgiver er det anslått at tekingen nærmer seg omtrent 20 år.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Alderen på taktekingen bør avklares for å vurdere behov for utskifting, da ukjent alder gir usikkerhet om restlevetid og økt risiko for lekkasjer.



Hovedtaket

### TG 3 Takteking carport

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

#### Beskrivelse

Asfalttakbelegg. Taket er besiktiget fra takfot ved bruk av stige/bakkenivå. Grunnet råteskader i undertakbordene er det ikke ansett som forsvarlig å bevege seg ut på taket.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Det er avvik:

Det er registrert råte i enkelte undertakbord over carporten. Dette bør utbedres for å hindre videre skadeutvikling og for å sikre takets funksjon.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Råteskadede undertakbord bør skiftes ut for å hindre videre skadeutvikling og sikre takets funksjon.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, er det risiko for ytterligere råteskader, redusert bæreevne og potensielle fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



### TG 1 Nedløp og beslag

#### Beskrivelse

Nedløp, renner og beslag er utført i plastbelagt stål.

Det anbefales heldekkende beslag på pipe for å beskytte mot fuktinntrengning og sikre god funksjon.

# Tilstandsrapport



## ! TG 2 Veggkonstruksjon

### Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret. Fasaden har liggende bordkledning, samt fasadepartier med teglstein på øst- og vestsiden. Veggene er inspisert fra bakkenivå. Det kunne ikke påvises spesielle problemer eller vesentlige skjevheter med den synlige delen av konstruksjonen. Selve veggkonstruksjonen ble ikke inspisert da det er en lukket konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktive inngrep, noe som ikke ble foretatt på befaringdagen. Det er ikke mulig å påvise lufting bak kledningen i hele veggens lengde.

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

### Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Vegetasjon langs veggen bør fjernes for å sikre tilstrekkelig lufting og redusere risikoen for fuktproblemer i kledningen.

Kledningen er enkelte steder plassert lavere enn 15 cm over terreng, noe som øker risikoen for fuktopptak fra bakken.

### Konsekvens/tiltak

Vegetasjon langs veggen bør fjernes for å sikre tilstrekkelig lufting og redusere risikoen for fuktproblemer i kledningen.

Kledningen bør ha en avstand på minimum 15 cm over terreng for å hindre fuktopptak fra bakken. Manglende lufting og lav plassering av kledning kan føre til opphopning av fukt, råteskader og redusert levetid på kledningen.

Ved renovering eller oppgradering av fasader bør det sikres tilstrekkelig lufting bak trepanelet for å unngå fremtidige fukt- og råteskader.



## ! TG IU Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

### Beskrivelse

Takkonstruksjonen har saltak med sperrekonstruksjon/takstoler. Synlig luftespalte under gesims og ventiler i gavler. Ved visuell kontroll fremstår konstruksjonen som stabil på befaringdagen, og det ble ikke avdekket vesentlige nedbøyninger eller synlige svekkelser ved konstruksjonen.

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

Avvik kan forekomme ved åpning av konstruksjoner.

### Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser dersom det skal gjøres endringer eller oppgraderinger i takkonstruksjonen.

Konsekvensen av at takkonstruksjonen er gjenbygget og ikke tilgjengelig for inspeksjon, er at eventuelle skjulte feil eller mangler ikke kan avdekkes uten inngrep. Dette medfører økt usikkerhet og risiko for skjulte skader som kan utvikle seg over tid.

## ! TG 3 Takkonstruksjon carport

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

### Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen.

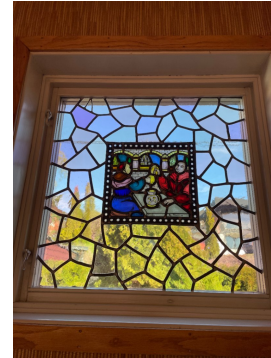
### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må gjennomføres utbedring av fukt- og råteskader i takkonstruksjonen for å hindre videre forringelse av konstruksjonen og redusere risiko for svekket bæreevne, sopp- og skadedyrsangrep.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**

# Tilstandsrapport



## 📍 TG 2 Vinduer

### Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med varierende alder. Det er vinduer med blyglass fra byggeåret og helt opp til 2025. (Det er kun 2 stk. vinduer fra 2025 montert i underetasjen.)

Tilfeldig valgte vinduer er funksjonstestet og funnet i orden.

Det bemerkes at vinduer er en bygningsdel som utsettes for naturlig slitasje over tid og har en forventet levetid. Eldre vinduer har normalt høyere varmetap enn nyere vinduer.

Gummipakninger rundt glasset på eldre vinduer stivner over tid, noe som kan medføre svekket isolasjonsevne.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er punktert glass i sidevinduet i karnappet i stuen.

Vinduene har ellers et helhetsinntrykk preget av både avflassing og sprekkdannelser i rammeverket, som følge av alder og slitasje. Innsetningsdetaljer avviker fra dagens standard, da det ikke er to-trinns tetting rundt vinduene.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Punktert glass i karnappvinduet bør skiftes ut for å gjenopprette isolasjonsevnen og forhindre ytterligere skader.

Avflassing og sprekkdannelser i rammeverket bør utbedres gjennom vedlikehold og eventuell overflatebehandling, for å hindre fuktopptak og forringelse av treverket. Manglende utbedring kan føre til redusert levetid og økt risiko for råteskader.

Det anbefales å vurdere utskifting av eldre vinduer ved renovering av boligen, da disse har høyere varmetap og avvikende innsetningsdetaljer sammenlignet med dagens standard, noe som kan gi økt varmetap og redusert komfort.



## 📍 TG 2 Dører

### Beskrivelse

Bygningen har teak hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Det er to dører i underetasjen av eldre dato.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Døren er av eldre dato, men har fortsatt tilfredsstillende funksjon. Det bør bemerkes at pakninger eldes over tid og kan kreve utskifting ved behov.

Balkongdøren på kjøkkenet har utvendig værslitasje, noe som kan medføre behov for vedlikehold eller utskifting.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør vurderes utskifting av pakninger ved behov, da eldre pakninger kan føre til redusert tetthet og varmetap.

Balkongdøren på kjøkkenet bør overflatebehandles eller eventuelt skiftes ut for å forhindre ytterligere værslitasje, som kan redusere dørens levetid og funksjon.



# Tilstandsrapport



## ! TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

1. Utkraget balkong i trekonstruksjon mot sør.
2. Veranda i betongkonstruksjon med toppmonterte terrassebord mot vest.
3. Hellelagt åpent uteareal mot vest/sør.
4. Hellelagt åpent uteareal mot øst/sør.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Det er påvist råteskader i de horisontale spilene på verandaen mot vest.

De hellelagte utearealene har enkelte planhetsavvik, men arealene er fortsatt brukbare. For øvrig er det normal vær- og bruksslitasje.

Det er påvist bobler i overflatebehandlingen under betongkonstruksjonen til verandaen. Dette kan indikere noe fuktvandring i betongdekket.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Råteskader i de horisontale spilene på verandaen mot vest bør utbedres for å hindre videre forringelse av konstruksjonen og redusere risikoen for svekket bæreevne og sikkerhet.

Planhetsavvik på de hellelagte utearealene bør vurderes nærmere og eventuelt utbedres for å unngå snublefare og sikre tilfredsstillende brukskvalitet.

Det er påvist bobler i overflatebehandlingen under betongkonstruksjonen til verandaen, noe som kan indikere fuktvandring i betongdekket. Dette bør undersøkes nærmere for å avdekke eventuelle fuktskader og forhindre ytterligere skadeutvikling.

Kostnadsestimatet gjelder kun utbedring av råteskader i rekkverket.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



## ! TG 3 Utvendige trapper

### Beskrivelse

Utvendig trapp ned til dukkehushus med betongheller.

### Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har omfattende skjevheter.

### Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.

Trappen bør rettes opp eller utbedres for å sikre stabilitet og trygg bruk. Omfattende skjevheter kan føre til økt risiko for fallulykker og ytterligere forringelse av konstruksjonen over tid.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



## INNVENDIG

## ! TG 2 Overflater

### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Innvendig er det gulv av korkfliser, tepper, parkett og laminat. Veggene har tapet, stråtapet, eikefiner, malte plater og MDF-panelplater. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater. Mindre avvik i materialbeskrivelse kan forekomme.

Det er to rom i kjeller og gang som er pusset opp etter brann og fremstår i god tilstand.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert slitasje på overflater som følge av mange års bruk.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overflater med slitasje bør overflatebehandles eller skiftes ut for å opprettholde et tilfredsstillende estetisk og funksjonelt nivå.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan videre slitasje føre til redusert levetid og økt behov for vedlikehold.



## ! TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

### Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Støpt gulv mot grunn. Selve etasjeskillet er en skjult konstruksjon og lar seg ikke inspisere annet enn visuelt og ved målinger av nedbøyninger o.l. Det er foretatt stikkmålinger av horisontalplanet med laservater på tilgjengelige steder. Avvik kan forekomme som ikke blir registrert på befaringsdagen.

Måling av høydeavvik er utført på følgende steder:

- Renovert soverom sørøst: 4 mm
- Kjellerstue: 20 mm (Avvik)
- Stue i 1. etasje: 16 mm totalt, med 13 mm avvik over 2 meter ved pipe. (Avvik)
- Entre: 8 mm

### 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.
- Det er avvik:

TG 3 : Det er registrert nedbøyning i himlingen i kjellerstuen på opptil 35 mm , samt sprekker i overflaten på porebetong/betongdekket . Det anbefales ytterligere undersøkelser for å avklare årsak og omfang. Betongdekke inne i garasjen er tilnærmet rett.

Det er registrert knirk i gulvet ved trapp/pipe i 1. etasje.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avklare årsak og omfang av nedbøyning i himlingen i kjellerstuen, samt sprekker i overflaten på porebetong/betongdekket, for å unngå risiko for ytterligere setningsskader eller svekket bæreevne.

Knirk i gulvet ved trapp/pipe i 1. etasje bør utbedres for å forbedre bokomforten og forhindre forverring.

Kostnadsoverslag er satt for å dekke ytterligere undersøkelser av garasjedekket.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



## ! TG 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

### Beskrivelse

Gulvet er av malt betong, teppe og laminat. Veggene har betong/mur, malte plater, plater av eikefiner og trepanel. Hulltaking er foretatt i utlektet vegg i skap i kjellerstuen og det er påvist avvik i konstruksjonen. \*Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk. Hvis fuktinnholdet ligger over 20 vektprosent over tid, er det stor sjanse for at muggsoppen allerede er dannet.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble målt 18 % fukt i utlektet vegg i skap i kjellerstuen. Trepanel målte 16 %.

På vaskerommet er det enkelte spor av saltutslag i murveggen.

Fuktvandring i konstruksjonen kan forekomme, men det er ikke registrert utpreget fuktproblematikk. Vi ser ofte noe fuktvandring i eldre grunnmur.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

# Tilstandsrapport

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser og eventuelle utbedringer av fuktproblematikken i utlektet vegg i kjellerstuen, samt vurdering av tiltak mot saltutslag på vaskerommet.

Konsekvensen av å ikke utbedre forholdene kan være økt risiko for fuktskader, muggdannelse og forringelse av bygningsmaterialer, noe som kan påvirke inneklima og byggets levetid. Punktet må sees i sammenheng med drenering og fuktsikring. Det bør vurderes ny drenering rundt boligen før man eventuelt etablerer nye rom eller bad i underetasjen.



## TG 2 Innvendige trapper

### Beskrivelse

Boligen har en lakkert tretrapp i eik.

### Vurdering av avvik:

- Det er betydelig knirk i trapp.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør utføres tiltak for å redusere eller fjerne knirk i trappen, for eksempel ved etterstramming eller liming av trinn.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan knirk forverres over tid og redusere bokomforten.

## VÅTROM

### UNDERETASJE > BAD

## TG 3 Generell

### Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Det foreligger ikke dokumentasjon tilknyttet rommets utførelse og produkter.

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

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

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

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Våtrommet bør totalrenoveres slik at det tilfredsstillende dagens krav til tettesjikt, våtsone og sluk.

Dersom dette ikke utbedres, er det økt risiko for fuktskader og lekkasjer som kan føre til omfattende skader på bygningskonstruksjonen.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**



### UNDERETASJE > BAD

## TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

### Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. (Våtrommet har heller ikke vært i bruk på lang tid.)

### UNDERETASJE > VASKEROM

## Generell

### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Vaskerommet er omgjort fra matbod i henhold til de originale tegningene. Rommet har store avvik i forhold til dagens krav til våtrom. Det fungerer likevel greit med dagens bruk, men det er viktig å være klar over forholdene da rommet ikke har noen form for tettesjikt.

## UNDERETASJE > VASKEROM

### TG 2 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Taket er malt. Vegger av malt mur/ porebetong.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert sprek/riss i vegg mellom bad og vaskerom. Årsak eller tidspunkt for skaden er ikke kjent.

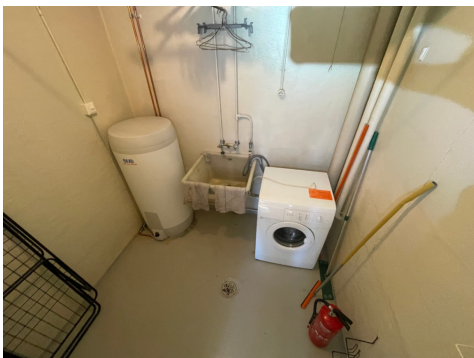
Det er også observert avflassing av overflatebehandling på vegger.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Sprekk/riss i vegg mellom bad og vaskerom bør utbedres for å hindre videre utvikling av skaden og redusere risiko for fuktinntrengning eller svekkelse av konstruksjonen.

Uten utbedring kan skaden forverres over tid, noe som kan føre til økt risiko for fuktskader og redusert konstruksjonssikkerhet.



## UNDERETASJE > VASKEROM

### TG 2 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Gulvet har malt/behandlet betong. Rommet har ingen varmekilde. Gulvet er hovedsakelig flatt.

#### Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

- Det er avvik:

Det er noe motfall på gulvet mot døren. .

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å etablere tilfredsstillende fall mot sluk ved en eventuell oppussing av rommet, for å redusere risikoen for vannansamling og at vann kan renne ut av rommet ved lekkasje.

Manglende fall kan føre til at vann ikke ledes effektivt til sluk, noe som øker risikoen for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner. Problemet vil kun være gjeldende ved en eventuell lekkasje eller dryppørk av klær, da det ikke er fritt bruksvann ved dagens bruk.

## UNDERETASJE > VASKEROM

### TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er eldre soilsluk og ikke noen form for tettesjikt. Støpejernsrør/sluk. Dominerende rørmateriale mellom 1950 og 1970 = TG 2/3

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke membran/tettesjikt i våtsonen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Slukrist lot seg ikke fjerne, noe som vanskeliggjør inspeksjon og vedlikehold av sluket.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må etableres tilfredsstillende membran/tettesjikt i våtrommets våtzone. Alle forhold med tettesjikt, våtzone, sluk m.m. må dokumenteres. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.
- Eldre sluk av støpejern er ofte utsatt for rust som kan medføre lekkasjer. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.

Slukristen bør skiftes ut slik at inspeksjon og vedlikehold av sluket blir mulig.

Manglende mulighet for inspeksjon og vedlikehold øker risikoen for tette sluk, lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



## UNDERETASJE > VASKEROM

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Rommet har vegghengt utslagsvask i plast og opplegg for vaskemaskin.

# Tilstandsrapport

## UNDERETASJE > VASKEROM

### TG 2 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon. Ventilasjonen er utført etter eldre byggeskikker.

#### Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

#### Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke aviket.

## UNDERETASJE > VASKEROM

### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Det er heller ikke fritt bruksvann i rommet som utgjør en skaderisiko.

## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat og stålbenk med integrert vask. Det er kjølfrysenskap, oppvaskmaskin og komfyr.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert avskalling av folie på skapdør ved vasken.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Avskalling av folie på skapdør bør utbedres for å hindre videre forringelse og fuktskader på innredningen.

Kostnadsestimat: Under 20 000



### 1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Avtrekk

#### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkkenviften er av eldre dato og mangler fettfilter.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kjøkkenviften bør oppgraderes og fettfilter bør monteres for å sikre tilfredsstillende avtrekk og redusere risiko for fettansamlinger, som kan medføre brannfare og dårligere luftkvalitet.

Det er naturlig å skifte ut viften ved en eventuell oppussing av kjøkkenet.



## SPESIALROM

### 1. ETASJE > TOALETROM

### TG 2 Overflater og konstruksjon

#### Beskrivelse

Toalettrom med flislagte vegger og gulv. Enkel vegghegt servant, gulvmontert WC og eldre panelovn.

#### Vurdering av avvik:

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

Det er registrert noe dårlig vanntrykk i vasken.

#### Konsekvens/tiltak

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

Det bør undersøkes og eventuelt utbedres årsak til dårlig vanntrykk i vasken, for å sikre tilfredsstillende bruk og unngå ytterligere problemer med vannforsyningen.

Manglende utbedring kan føre til redusert funksjonalitet og økt risiko for skader på armatur eller rør.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

#### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe. Det er også stedvis kobberrør med utenpåliggende isolasjon. Stoppekran på vaskerommet.

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

En utvidet gjennomgang av vann- og avløpsinstallasjoner må utføres av autorisert foretak, da undertegnede ikke innehar spisskompetanse på området. Utvendig vann og avløp er ikke omtalt i rapporten. Som følge av alder på anlegget kan man ikke utelukke avvik på disse.

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Videre bør tilstanden på vannrørene vurderes, da overskredet forventet brukstid medfører økt risiko for lekkasjer og vannskader.



## TG 2 Avløpsrør

### Beskrivelse

Det er avløpsrør av støpejern. Stakeluke er påvist på vaskerommet og under kum på kjølerommet.

Utvendige avløpsrør er ikke vurdert, da disse ligger under bakkenivå. Kunde opplyser om at Firma Olimb AS i Østfold utførte rensing og innvendig plastlegging av innsiden av avløpsrørene fra stakeluke til felles avløpsrør for ca. 15 år siden.

### 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.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Det anbefales å vurdere utskiftning av avløpsrørene, da over halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for lekkasjer og skader på bygningsdeler som følge av plutselige rørbrudd.



## TG 1 Ventilasjon

### Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon, med stedvis ytterveggventiler. Boligen virket tilstrekkelig ventilert på befaringsdagen og er bygget etter datidens krav ved oppføringstidspunktet.

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

## TG 1 Varmtvannstank

### Beskrivelse

Varmtvannstanken har et volum på ca. 200 liter og er av typen OSO Hotwater. Den er plassert på vaskerommet og er direktekoblet til bryter.

Årstall: 2016

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 bygnings sakkyndig 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. Det er hovedsakelig åpent el-anlegg av eldre dato i boligen.

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

### Spørsmål til eier

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

# Tilstandsrapport

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

**Gjenoppbygging av el-installasjon i kjeller etter brann på soverom. Samt nye automatsikringer.**

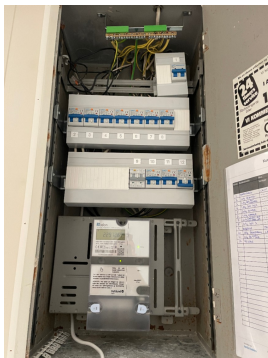
## Inntak og sikringsskap

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

Nei

## Generell kommentar

-El-anlegg er kun beskrevet ikke kontrollert. Varmekabler, lamper, lys og andre elektriske komponenter er ikke funksjonstestet. Downlights/lys ikke demontert for kontroll. Avvik kan forekomme. Da boligen er av eldre dato vil det være naturlig å skifte ut deler av elektriske anlegget ved en renovering.



## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

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

### ! TG 2 Fuktsikring og drenering

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

#### Beskrivelse

Dreneringen/fuktsikringen er fra 1967. Stedvis kan man se en asfaltemulsjon langs grunnmuren, som var datidens tettesjikt. Det må bemerkes at drenering er en bygningsdel som har naturlig aldersmessig slitasje, med en forventet levetid på ca. 30 år.

Det er en begrensning at selve dreneringen/fuktsikringen ligger under bakkenivå og ikke er tilgjengelig for inspeksjon. Det er derfor ikke mulig å vurdere dreneringen/fuktsikringen med sikkerhet når det gjelder funksjonalitet, basert på visuell besiktigelse. Vurderingen er basert på konstruksjonens alder og visuell kontroll av innsiden.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.
- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

Det anbefales å gjennomføre redrenering rundt boligen før eventuell renovering av underetasjen, da det er tegn til fuktgjennomslag i muren.

Dreneringen/fuktsikringen bør fornyes i nær fremtid for å redusere risikoen for fuktinntrengning i kjeller/underetasje, noe som kan føre til skader på bygningskonstruksjonen og forringet innemiljø.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**



Asfaltemulsjon

### ! TG 2 Grunnmur og fundamenter

#### Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur med murte vegger av porebetong på innsiden.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vegetasjon bør fjernes fra grunnmuren for å redusere risikoen for fukt og skader.

Det er påvist riss i grunnmuren på innsiden av vaskerommet og under trappen.

For øvrig er veggene tildekket med plater, og det er begrenset inspeksjonsgrunnlag der muren er fylt inntil.

Det er også utvendig riss i mur over dør på vestsiden.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vegetasjon bør fjernes fra grunnmuren for å redusere risiko for fukt og skader på konstruksjonen.

Riss i mur bør tettes for å hindre ytterligere skade på grunnmuren.

Begrenset inspeksjonsmulighet på grunn av tildekkede vegger og fyllt mur medfører usikkerhet om tilstanden bak platene, noe som kan innebære skjulte skader eller fuktproblemer. Videre undersøkelser anbefales ved eventuell oppussing eller endring, for å avdekke eventuelle skjulte avvik og redusere risiko for uforutsette kostnader.

# Tilstandsrapport



## TG 2 Terrenghorhold

### Beskrivelse

Gårdsplassen med belegningsstein har avrenning vekk fra mur. Det er laget en provisorisk renne som leder vann til nordøsthjørnet. Det bør etableres en mer permanent løsning hvor vann ledes lenger vekk fra grunnmuren.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Stedvis er det fall mot mur på vestsiden ved carporten. Dette kan medføre økt risiko for fuktbelastning på grunnmuren. Det anbefales å utbedre terrengfallet slik at vann ledes bort fra muren.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Terrengfallet bør utbedres slik at vann ledes bort fra grunnmuren, for å redusere risikoen for fuktbelastning og potensielle fuktskader på konstruksjonen.

## TG 2 Oljetank

### Beskrivelse

Det er en parafintank av ukjent type. Påfyllingsrøret er plassert på vestsiden av boligen. Oppdragsgiver opplyser at det er en nedgravd parafintank på eiendommen, som har vært frakoblet i ca. 20 år.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om tankens tilstand og om den utgjør en potensiell forurensningsrisiko for grunnen og nærliggende miljø.



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

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



## Helse, miljø og sikkerhet

### Vurdering av avvik:

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

Det er usikkerhet knyttet til isolerte vannrør på innsiden av vaskerommet. Isolasjonen som er benyttet rundt rørene kan inneholde asbest. Det anbefales at dette undersøkes nærmere av fagperson med relevant kompetanse.

### Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

Rekkverket bør oppgraderes slik at høyde og åpninger tilfredsstillers dagens forskriftskrav, for å redusere risikoen for fallulykker.

Det bør gjennomføres radonmålinger, og eventuelt etableres radonsperre dersom forhøyede verdier påvises, for å unngå helserisiko knyttet til radoneksponering.

Det anbefales at isolasjonen rundt vannrørene på vaskerommet undersøkes nærmere av fagperson med relevant kompetanse, da det er risiko for at isolasjonen kan inneholde asbest. Eksponering for asbest kan medføre alvorlige helseproblemer.



Åpning over 10 cm horisontalt rekkverk veranda



Rekkverk balkong under 100 cm



Åpning innvendig rekkverk trapp over 10 cm



Støttemur uten sikring

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleindeling

Den bygningsfaglige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsfaglige 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 bygningsfaglige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje	79	26		105	16
Underetasje	102			102	47
<b>SUM</b>	<b>181</b>	<b>26</b>			<b>63</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>207</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Entré, toalettrom, kjøkken, kott /bod, stue	Garasje	
Underetasje	Bad, vaskerom, 3 soverom, kjellerstue, gang/ opphold, vindfang, bod (tidligere kjølerom)		

### Kommentar

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

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

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

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

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

Carport ca. 15 m<sup>2</sup>. Det er lav høyde i carport. Denne har ikke vært i bruk på mange år. Det må fjernes vegetasjon dersom man ønsker å plassere en bil i carporten.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Det er innhentet tegninger fra doctorg.no. Disse tegningen innehar ikke integrert garasje i 1.etg eller kjellerstue til boligen. Oppdragsgiver har fremlagt tegninger hvor garasjen og kjellerstuen er påtegnet, datert 7/7-1964. Disse tegningene avviker noe fra dagens bruk/plan. 2 soverom er slått sammen til et stort. (ikke søknadspliktig endring) "Matbu" er pdd et vaskerom. (bruksendring) Kjellerstuen er opprinnelig et hobbyrom. I kjellerstuen er takhøyede under 2,2 meter og lysforholdene er redusert. Rommet er ikke tiltenkt for varig opphold. Gangen i u.etg er åpnet opp og rommet "BU" er innlemmet i gangarealet. (bruksendring) Rombeskrivelse er utført i forhold til dagens bruk av rommene. Dagens bruk av rom samsvarer ikke med godkjente byggetegninger. Ved bruksendring fra tilleggsdel (bod) til hoveddel krever dette søknad til kommunen. Carporten er bygget utover eiendomsgrense på nord side. Kunde har kontaktet kommunen som uttaler følgende: "Per i dag har kommunen, ved avdeling samferdsel, ingen planer om å gjøre vedlikeholdsarbeider i Breiviklia som gjør at garasjen må fjernes. Garasjen ligger ca 2 m fra asfaltkanten på veien og er ikke til hinder for driften av veien." Konferer eventuelt megler vedrørende disse forholdene.

### 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
30.4.2026	Geir Randen	Takstingeniør
	Geir Randen	Takstingeniør
	Håkon Hagbart Haraldsen	908 49 412

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3203 ASKER	39	640		0	1552.2 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

### Adresse

Breiviklia 39

### Hjemmelshaver

Sollie Anne Lise

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Enebolig beliggende i Breiviklia 39 på Nesbru. Rolig og etablert villastrøk.

### Adkomstvei

Se megleropplysning

### Tilknytning vann

Se megleropplysning

### Tilknytning avløp

Se megleropplysning

### Regulering

Se megleropplysning

### Om tomten

Eiendommen ligger i skrånende terreng. Tomten er opparbeidet med beplantning, plen, forstøtningsmurer beleggingstein i gårdsplassen.

### 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.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	28.04.2026		Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	03.05.2026		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	03.05.2026		Gjennomgått		Nei
Plantegning mottatt av kunde, samt plantegning fra doctorg	04.05.2026		Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.05.2026	

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.