PRIVATMEGLEREN
SOLLI & PARTNERE

BREIVIKVEIEN 7 A

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Meglers verdivurdering

Energiattest

Kommunale opplysninger

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

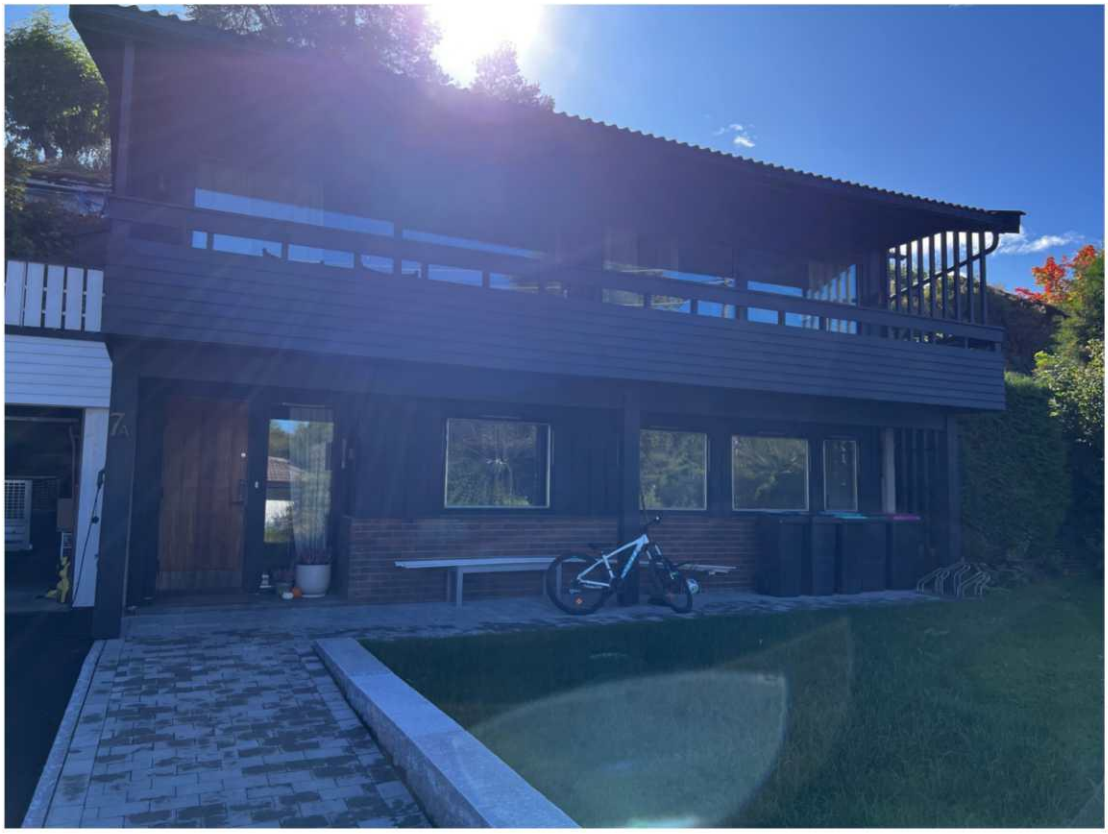
Kjedehus

Breivikveien 7 A, 1394 NESBRU

ASKER kommune

gnr. 39, bnr. 1116

Sum areal alle bygg: BRA: 194 m² BRA-i: 175 m²



Befaringsdato: 16.09.2026 **Rapportdato:** 01.10.2026 **Oppdragsnr.:** 14119-1659 **Eiendomsverdi ref nr:** ZH1983

Foretak: Boa Takst AS

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

TAKSTSENTERET AS

Takstsenteret er et kontorfellesskap bestående av 12 takstingeniører med lang erfaring innen taksering av boliger og næringseiendommer samt utarbeidelse av tilstandsrapporter.

Vi påtar oss også oppdrag som sakkyndige i spørsmål om eiendom og byggtekniske forhold.

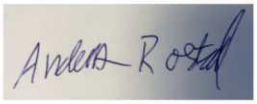
Kontoret vårt ligger i Bærum og du finner mer informasjon på www.takstsenteret.no

Vårt nærområde er Oslo, Akershus og Buskerud, men vi kan også utføre taksering over hele landet.

Med variert bakgrunn og bred kompetanse sikres et godt grunnlag for vår saksbehandling. Takstsenteret har drevet sin virksomhet siden 1989.



Rapportansvarlig



Anders Roestad

Uavhengig Takstingeniør

post@boatakst.no

958 15 795

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 • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • 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 (https://iverdi.no/).

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

Kjedet enebolig oppført i 1981.
Hovedkonstruksjoner er fra byggeår men, eier har utført en del overflate oppussing i sin eiertid, 2 stk oppussede bad i 2024 samt bytte av kjøkken i 2016.
På befaringen var det noe gjenstående arbeider som manglende lister og avslutninger mot dører samt noe overflater.

Kjedehus - Byggeår: 1981

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med betongtakstein, med undertaktekking av takpapp.

Garasjetaket er tekket med papp.
Rekkverk i trekonstruksjoner.
Grunnmur i betong.
Eier fikk montert takrenne for bortledning av vann, noe som skal ha hjulpet noe på fuktinntregningen i muren.
Takrenner og nedløp er av metall. Vindskier og toppbord er i treverk.

Taket er et saltak med takstoler i tre. Undertaket er av rupanel.
Loftet er besiktiget på tilgjengelige deler og det er foretatt stikkmåling av fukt på tilfeldige steder uten unormale verdier.
Lufting via gesims på en side samt ventiler i gavler.

Ytterveggene er av bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med stående bordkledning og noe fasadestein ved inngangsparti.
Eier opplyser at huset ble malt utvendig ila de siste 2 årene.

Boligen har malte trevinduer med isolerglass fra 1980.
Boligen har lakkert ytterdør med kodelås og malte balkong/terrassedører i tre med isolerglass fra 1980. En dør har byttet glass, men ukjent når.

Balkong med utgang fra stue på ca 18m2.
Rekkverk av trekonstruksjoner.
Bjelkelag og terrassebord. Tekking av papp.

Terrasse på bakkeplan rundt deler av boligen på totalt ca 38m2.
Terrassebord på bjelker.

Utvendig steintrapp i terreng til terrasseplatting.

INNVENDIG Gå til side

Gulv: Fliser, parkett, belegg, teppe og laminat.
Betonggulv i stue i uetg.

Vegger: Malte flater og panel.

Himlinger/tak: Malte flater og himlingsplater.

1.etg: Romhøyde i stue er ca 2,38m.
Uetg: Romhøyde i stue er ca 2,31m.

Det mangler ferdigstillelse av noen overflater samt belistning på befaringen.
Interessenter bør derfor gå ekstra nøye igjennom overflatene.

Støpt dekke til grunn og trebjelkelag.

Bygget er ikke oppført med radonsperre.
Eiendommen ligger i et området med aktsomhetsgrad: Moderat til lav

Det er mursteinspipe med nytt røykrør og peis med innsats.
Peis og røykrøret er fra 2018 iflg eier.
Original peis i underetasje.
Det er kun foretatt en hms-kontroll pipen og ildstedene er ellers ikke vurdert og ikke funksjonstestet.
Tilsyn i 2026 uten anmerkninger opplyser eier.

VÅTROM Gå til side

Hovedbad uetg:

I hht. Byggforsk byggforvaltning detaljblad 700.320, er normal levetid for våtrom 20-25 år.

Badet er fra 2024.
Det foreligger delvis dokumentasjon på utførelsen.

Badet har:

Flislagte vegger samt malte flater.
Flislagt gulv.
Malte plater i himling.

Dusjhjørne med hengslede glassdører.
Servantskap med ett-greps blandebatteri.
Speilskap over servant.
Slett skapinnredning.

Innbygget, vegghengt toalett.
Sluk plassert i dusjsone.

Avtrekk via ventil i himling.
Tilluft via luftespalte under dør.

Bad ved trapp i uetg:

I hht. Byggforsk byggforvaltning detaljblad 700.320, er normal levetid for våtrom 20-25 år.

Badet er fra 2024.
Det foreligger delvis dokumentasjon på utførelsen.

Badet har:

Beskrivelse av eiendommen

Flislagte vegger og gulv.
Malte plater i himling.

Dusjhjørne med hengslede glassdører.
Servantskap med ett-greps blandebatteri.
Speilskap over servant.

Innbygget, vegghengt toalett.
Sluk plassert i dusjsone.

Avtrekk via ventil i himling.
Tilluft via luftespalte under dør.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning fra 2016, med hvite, slette fronter.

Benkeplate av laminert spon og stein/kompositt.

Hvitevarer i innredningen er: oppvaskmaskin, stekeovn, platetopp, mikro, kjøleskap og fryseskap.

Ventilator over platetopp.

Fliser bak kum.

Stålkum med ett-greps blandebatteri.

Det er montert komfyrvakt.

SPESIALROM Gå til side

Gulv: Fliser
Vegger: Tapet.
Innredning: Servantskap og gulvstående toalett.

Toalettrom inkludert innredning i boligen er kun beskrevet da det er ikke et krav i forskriften til avhendingsloven at disse skal vurderes. På bakgrunn av dette er det ikke satt noen tilstandsgrad på dette punktet og kriteriene for tilstandsgradsetting etter NS-3600 er derfor ikke fulgt. Det er ikke foretatt noen stikkontroller av overflater, slik som løse hjørner, skader, bom m.m.
Hvordan rommet fremstår oppleves ofte forskjellig fra person til person.
Interessenter bes derfor om selv å vurdere overflatene og innredning før budgivning.

Det er naturlig ventilering.
Tilluft under dør.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) til bad.
De er besiktiget i rørskap i garderobe.
Eier fikk opplyst fra entreprenør at overløpet fra fordelerskapet er ført ut i toalettkasse på bad som igjen har spalte.
Løsningen fremstår å ivareta hensikten med synliggjøring av lekkasjevann. Det bemerkes imidlertid at eventuelt vann i lekkasjespalten ved toalett kan ha flere mulige kilder, herunder toalettinstallasjon eller fordelerskap, noe som kan vanskeliggjøre identifisering av lekkasjens opprinnelse uten nærmere undersøkelser.
Stoppekran er plassert fordelerskap.

Vannrør til kjøkken og toalett er i kobber fra byggeår.
Det er synlige avløpsrør av plast i boligen, hvor deler er fra byggeår og deler er skiftet.
Det er lokale utbedringer ifm med oppussing.

Bygget har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk). Samt elektrisk styrt vifte fra bad.
Tilluft via spalteventiler i vinduer og ventil i vegg.

Luft-til-luft varmepumpe fra 2022.
Eier har selv renset filter jevnlig, men det er ikke utført noen komplett service.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er fra 2018.
Berederen er koblet med fast tilkobling av strøm.
Berederen er plassert på hovedbad.

Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn (ikke vært utført i eiers eiertid). Det er gjort endringer i elektrisk anlegg etter 1. januar 1999. Opplyst installasjonsår eller tidspunkt for total rehabilitering er ukjent.

Sikringsskap plassert i garderobe med automatsikringer.
Hovedsikring på 50 amp.

Det er byttet sikringsskap og lokale utbedringer ifm oppussing i perioden 2016-2024.
Alt elektrisk arbeid nåværende eier har fått utført er utført av fagfolk og det eksisterer samsvarserklæring.

Eier opplyser at varmekabler i alle soverom og kjellerstua er fra byggeår. Ett soverom fungerer ikke.
Hall, gang, begge bad og garderobe er nytt fra 2024

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnen er ukjent.
Fuktsikring og drenering er ukjent. Materialet brukt til å opparbeide boligens tomt og fundament er også ukjent.

Dreneringen rundt boligen er fra byggeår, og det er ikke kjent at det er utført større oppgraderinger eller utskiftinger senere.
Dreneringens nærmere oppbygning og utførelse er ikke kjent, da dette er en skjult konstruksjon i grunnen.
Det er betonggrunnmur.
Det meste av muren er skjult grunnet tilbakefylte masser og terrasser så det er begrenset visuell vurdering.

Mindre støttemur på husets bakside.

Skrående tomt i 2 nivåer.
Husets bakside og gavel er dekt med terrasse

Beskrivelse av eiendommen

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Kjedehus

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

Det er oversendt tegninger fra megler stemplet av Asker bygningsvesen den 16.jile 1979.
I uetg er stuen registrert som disponibelt rom og er i dag ikke godkjent for varig opphold.
Vaskerom er omgjort til et fullt bad.
Fjernet vegg mellom vindfang og hall.
Matbod og badstue er omgjort til garderoberom/omkledningsrom.

1 etasje: Det er revet vegg mellom kjøkken og stue for å etablere åpen løsning og fjernet deler av vegg mellom trapp og stue.

Det foreligger ikke opplysninger som tilsier at bruksendring er omsøkt eller godkjent

Undertegnedes gjennomgang av offentligrettslige forhold er begrenset og er ikke en fullstendig kontroll av bygningens lovlighet opp mot kommunale tillatelser, gjeldende arealplaner eller tidligere byggesaker. Der byggemeldte plantegninger har vært tilgjengelige, er disse i hovedsak sammenholdt med dagens rominndeling og bruk. Det er ikke nødvendigvis kontrollert forhold som fasadeendringer, plassering, utnyttelsesgrad (BYA %) eller andre søknadspliktige tiltak.

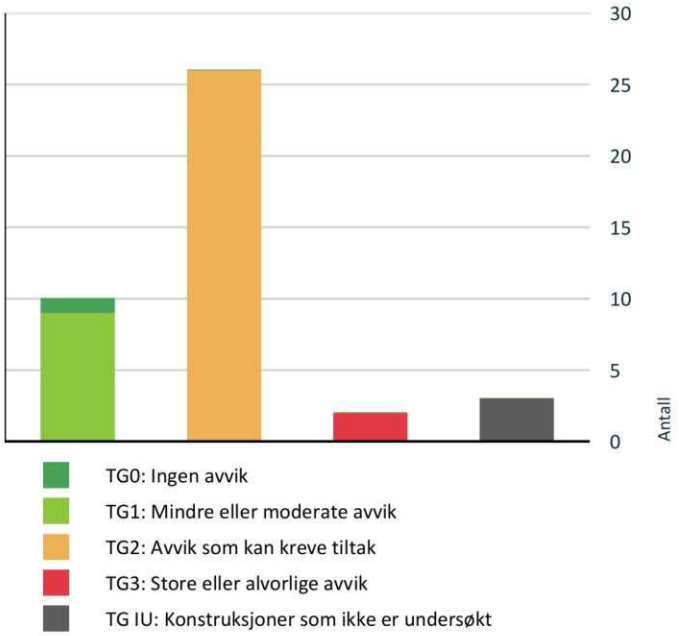
Åpenbare avvik eller mulige ulovligheter som avdekkes ved befaringen eller gjennom tilgjengelig dokumentasjon, bemerkes i rapporten. Det er ikke utført en gjennomgang av ferdigattester, midlertidige brukstillatelser eller øvrige kommunale tillatelser, med mindre dette er særskilt omtalt i rapporten. I henhold til Direktoratet for byggkvalitets veiledning inngår innhenting og formidling av slike opplysninger i eiendomsmeglers opplysningsansvar. For nærmere opplysninger om bygningens godkjente status og kommunale tillatelser henv

Breivikveien 7 A, 1394 NESBRU
Gnr 39 - Bnr 1116
3203 ASKER

Boa Takst AS
Ringsveien 3
1368 STABEKK

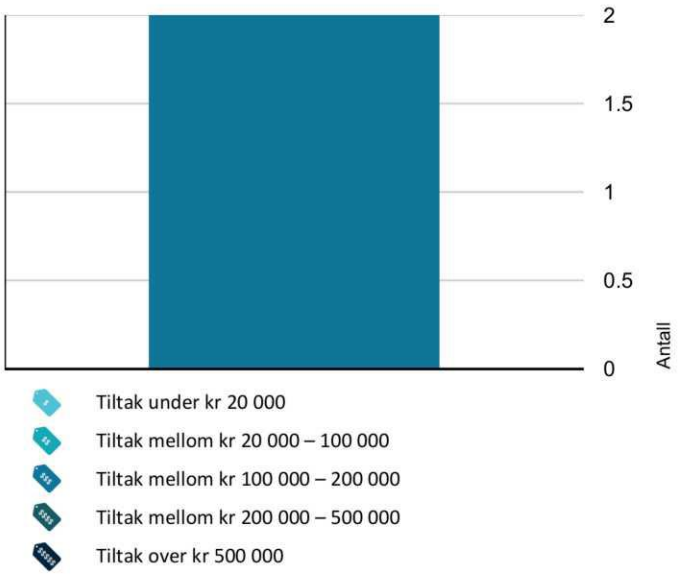
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Kjedehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng	Gå til side
Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Andre innvendige forhold	Gå til side
Toalettrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Garasje	Gå til side
Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner	Gå til side
Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger til kjøkken	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

❗	**Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)**	Gå til side
❗	**Tomteforhold > Fuktsikring og drenering**	Gå til side
❗	**Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter**	Gå til side
❗	**Tomteforhold > Forstøtningsmurer**	Gå til side
❗	**Tomteforhold > Terrengforhold**	Gå til side
❗	**Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken /stue > Overflater og innredning**	Gå til side
❗	**Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken /stue > Avtrekk**	Gå til side
❗	**Toalettrom > 1. Etasje > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon**	Gå til side
❗	**Våtrom > Underetasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom**	Gå til side
❗	**Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater, vegger og himling**	Gå til side
❗	**Våtrom > Underetasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk**	Gå til side
❗	**Våtrom > Underetasje > Bad 2 > Dokumentasjon for våtrom**	Gå til side
❗	**Våtrom > Underetasje > Bad 2 > Overflater gulv**	Gå til side
❗	**Våtrom > Underetasje > Bad 2 > Ventilasjon**	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

⚠	Det mangler snøfangere på hele taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere	Gå til side
⚠	Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier i form av plattform. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.	
⚠	Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter i form av at rekkverket har åpning på ca 7cm på utsiden av bjelkelaget og kravet i dag er 5cm.	
⚠	Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.	
⚠	Trappen har dårlig funksjonalitet - den har større skjevheter og mangler vedlikehold.	
⚠	Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.	
⚠	Åpninger mellom trinn og i rekkverk i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.	
⚠	Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.	
⚠	Eier sier at det har vært branntilløp eller varmgang i el -anlegget.	
⚠	Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.	
⚠	Det er synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.	

Tilstandsrapport

KJEDEHUS

Byggeår
1981

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med betongtakstein, med undertaktekking av takpapp.
Det er besiktiget fra takfot i stige, taksteinen er skjøvet opp på et området mellom kjøkken og sov. Det er ikke foretatt andre kontroller og dette gir derfor et enkelt bilde av et området. Kontroll på andre steder kan resultere i andre funn av negativ art.

Det er ikke mulig å kontrollere sjekkpunkt i forskrift uten å bryte arbeidstilsynets retningslinjer vedr. sikkerhet (takkonstruksjon, taktekking og skorstein).
Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Taket er derfor ikke kontrollert på detaljnivå i henhold til forskrift.
Der det ikke er observert avvik ved undersøkelse tas det forbehold da forskriftens undersøkelseskrav ikke er mulig å innfri fullt ut.

Vurdering av avvik:
• Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år og taksteinen har passert halvgått brukstid.
• Det ble registrert noe mose på taktekkingen.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av taktekking og undertak nærmer seg.

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.
• Mosen holder på fuktigheten og kan gi frostspreng på vinterstid - levetiden/gjenværende holdbarhet vil da reduseres på tekkingen. Rens av taket anbefales om ikke taket planlegges omtekket.


Trevirke virker ikke å være preget av fukt.


Noe mose er registrert på taksteinene.

TG 2 Garasje

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Garasjetaket er tekket med papp.
Rekkverk i trekonstruksjoner.
Grunnmur i betong.

Eier fikk montert takrenne for bortledning av vann, noe som skal ha hjulpet noe på fuktinntregningen i muren.

Vurdering av avvik:
• Det er noe fuktgjennomtregning i taket, men eier opplyser at det i hovedsak er i naboens garasje.
Det ble ikke registrert konkrete fuktskader ved en visuell befaring.
Taktekkingen er utløpt på normal brukstid.
Rekkverket er slitt og er for lavt iht dagens krav.
Det har vært utfordringer med fuktgjennomtregning i muren.

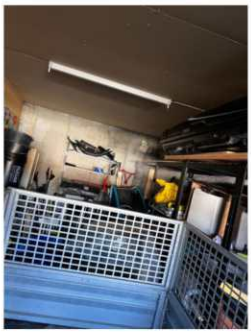
Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Taktekkingen bør skiftes ut da den har overskredet forventet brukstid, for å redusere risiko for ytterligere fuktinntrengning og følgeskader på konstruksjonen.

Rekkverket bør utbedres og heves til dagens krav for å ivareta sikkerheten.

Fuktproblemer i muren bør følges opp videre, og det anbefales å overvåke situasjonen og eventuelt gjennomføre tiltak som fuktsikring og drenering for å hindre at fuktskader kan utvikle seg.





Ingen klare indikasjoner på fuktskader i tak på befaringen.

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er av metall. Vindskier og toppbord er i treverk.
Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp/beslag i kobber, sink eller plastbelagt stål er 25 - 35 år.

Vurdering av avvik:
• Det er feil helning på deler av takrenner, dette fører til at vann renner over rennen og ikke i nedløp ved mye nedbør.
• Ellers noe slitasje på beslag, vindskier og toppbord.
• Det mangler snøfangere på hele taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere
• Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier i form av plattform. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.

Konsekvens/tiltak
• Takrennene bør utbedres slik at de får korrekt helning mot nedløp, for å sikre at vann ledes effektivt bort fra taket og ikke renner over ved mye nedbør. Dersom dette ikke utbedres, er det økt risiko for vannskader på fasade, grunnmur og omkringliggende konstruksjoner.
• Det bør utføres vedlikehold eller utskifting av beslag, vindskier og toppbord for å forhindre videre slitasje og redusere risikoen for fuktskader på underliggende konstruksjoner.
• Snøfangere må monteres av sikkerhetsmessige årsaker.
Byggverk skal sikres slik at is og snø ikke kan falle ned på steder hvor personer og husdyr kan oppholde seg.
Det er eier av boligen sitt ansvar.
• Plattform for feier bør monteres, men nærmere undersøkelser med ABBR anbefales.
Manglende adkomst kan hindre sikker feiing og tilsyn av pipe, og kan være et avvik fra gjeldende krav.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket er et saltak med takstoler i tre. Undertaket er av rupanel.
Loftet er besiktiget på tilgjengelige deler og det er foretatt stikkmåling av fukt på tilfeldige steder uten unormale verdier.
Lufting via gesims på en side samt ventiler i gavler.

Vurdering av avvik:
• Det er kun registrert lufting på en langside og i gavler. Det ble registrert noe fuktskjolder i undertak ved gjennomføringer. Ellers ligger isolasjonen ikke tilfredstillende i fakkene flere steder.

Konsekvens/tiltak

• Luftingen kan med fordel forbedres ved å etablere tilfredstillende luftning på siste side for å sikre tilstrekkelig ventilasjon og redusere risiko for kondens og fuktskader.

Fuktskjolder ved gjennomføringer bør undersøkes jevnlig og mellom forskjellige årstider. Forverrer dette seg elller det registreres tydelige pågående fukt må det gjøres utbedringer for å forhindre videre fuktinntrengning og skade på konstruksjonen.

Isolasjonen bør legges korrekt i alle fakk for å sikre god isolasjonseffekt og unngå kuldebroer, risiko for kondens, samt for å opprettholde riktig lufting i takkonstruksjonen.



Målingen viste 10,2%



Synlig lufting i gesims.



Målingen viste 10,2%

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er av bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med stående bordkledning og noe fasadestein ved inngangsparti.
Eier opplyser at huset ble malt utvendig ila de siste 2 årene.

Yttervegger er bare besiktiget fra bakken. Det er ikke klatret i stige. Det er ikke observert vesentlige skjevheter eller svekkelser i konstruksjonen. Det legges videre til at det kun er visuelle observasjoner fra terreng.

Vurdering av avvik:

• Kledningen er ikke utført som luftet kledning, og mangler dermed totrinnstetting slik som anbefalt etter dagens byggeskikk.

• Kledningen er stedvis slitt og lokale utbedring må forventes.

Konsekvens/tiltak

• Konstruksjonen uten lufting/totrinns tetting er typisk for byggeperioden og har fungert under forutsetning av lavere isolasjonsgrad og høyere varmetap, som har bidratt til uttørking/opptørking.
Dersom veggene på et senere tidspunkt etterisoleres, vil denne uttørkingseffekten reduseres. I slike tilfeller bør det vurderes å bygge om ytterveggene til en løsning med luftet kledning for å redusere risiko for fuktskader.

• Lokal utbedring og vedlikehold av kledningen bør utføres for å forhindre ytterligere slitasje og forringelse av veggkonstruksjonen.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det oppstå økt risiko for fuktskader og redusert levetid på ytterveggene.

Tilstandsrapport



Ingen synlig lufting.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Boligen har malte trevinduer med isolerglass fra 1980.

Det ble ikke registrert et vesentlig antall punkterte vinduer eller kondensering på befaringstidspunktet.
Takstingeniøren anmerker at det kan være vanskelig å registrere slike forhold, da dette er avhengig av temperatur og luftfuktighet og kan være synlig kun sporadisk.
Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.
Vinduene er kontrollert ut i fra stikkontroller, ikke alle vinduene er funksjonstestet.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert punktert vindu i stuen.
Vinduene bærer preg av elde og noe værslitasje.
Noe treghet i vrider/hengsler og skinner.
Isolerglass har en begrenset levetid. Etter 30-60 år må man forvente at limingen til avstandslisten går opp og fuktig luft kommer inn mellom glassene.
Ruten punkterer og blir etter hvert ugjennomsiktig.

• Utvendig er det registrert manglende dryppkant på omramming.

Konsekvens/tiltak

• Det må påregnes vedlikeholdsarbeider med vinduene, og en utskifting av vinduene kan ikke utelukkes på sikt. En utskifting vil ofte være en bedre løsning enn å f. eks. bare skifte ut glasset da utskifting av hele vinduet vil gi en bedre energieffektivitet som fører til mindre oppvarmingsbehov.

Punkterte vinduer bør skiftes, da disse har dårligere isolasjonsegenskaper og blir grå i glasset.

• Manglende dryppkant fører til at vann ikke "slipper" fra omrammingen og da trekker opp i endeveden på trivirke. Dette kan igjen føre til forringet levetid og råte. Omrammingen bør skjæres opp får å få en tilfredstillende dryppkant.



Eksempel på manglende dryppkant.



Punktert vindu

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Boligen har lakkert ytterdør med kodelås og malte balkong/terrassedører i tre med isolerglass fra 1980. En dør har byttet glass, men ukjent når.

Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Dørene fremstår med alders- og værbetinget slitasje. Det er registrert overflateslitasje og mindre sprekkdannelser i trevirket.
Isolerglassene er av eldre type og har nådd en alder hvor redusert isolasjonsevne og økt risiko for punktering må påregnes. Det er også registrert manglende beslagsløsning under dørene.

Konsekvens/tiltak
• Det bør påregnes vedlikehold og eventuelt utskifting av dører og isolerglass for å opprettholde funksjon og energieffektivitet, samt redusere risiko for trekk, varmetap og fuktskader.

Manglende tilfredstillende beslagsløsning under dørene bør utbedres for å hindre vanninntrenging og påfølgende skader på konstruksjonen.





TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Balkong med utgang fra stue på ca 18m2.
Rekkverk av trekonstruksjoner.
Bjelkelag og terrassebord. Tekking av papp.

Vurdering av avvik:
• Vanntett sjikt er eldre enn 18 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Det er registrert en del slitasje på rekkverket, noe påbegynnende råte i håndløper samt sprekker i trevirke.

• Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter i form av at rekkverket har åpning på ca 7cm på utsiden av bjelkelaget og kravet i dag er 5cm.

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

Konsekvens/tiltak
• Når tettesjiktene begynner å bli gamle har de økt risiko for svikt, med fare for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.
Det bør planlegges utskiftning før det oppstår lekkasje.

• Rekkverket bør utbedres, vedlikeholdes eller skiftes ut inkludert utskiftning av råteskadet materiale for å hindre videre forringelse og redusere risikoen for svekket sikkerhet.
Sprekker og slitasje i treverket kan føre til redusert bæreevne og økt fare for personskade og fordyrende utbedringskostnad.

• Konsekvensen er at rekkverket ikke oppfyller dagens sikkerhetskrav, noe som kan medføre økt risiko for at barn kan sette seg fast eller gjenstander kan falle ned. Det anbefales utbedring for å tilfredsstille gjeldende forskrifter.

• Dette var en normal utførelse i forhold til byggeår.
I forhold til sikkerhet og spesielt i forhold til barn bør rekkverket endres slik at det tilfredsstiller dagens sikkerhetskrav. Dette for å redusere faren for fallulykker.

Tilstandsrapport



Eksempler på slitasje og påbegynnende råte.



Eksempel på slitasje og sprekker i trevirket.

TG 3 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Terrasse på bakkeplan rundt deler av boligen på totalt ca 38m2.
Terrassebord på bjelker.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert mye slitasje og en del påbegynnende råte i terrassebordene. Det er naturlig at bjelker også kan være preget av dette.
Videre har terrassen noe svak konstruksjon og manglende stivhet.

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres utskifting av terrassebord med råte og eventuelt bjelker som er skadet, samt forsterkning av konstruksjonen for å oppnå tilstrekkelig stivhet.
Konsekvensen av å ikke utbedre forholdene er økt risiko for videre råteskader og redusert bæreevne.
Slik terrassen er i dag bør full utskiftning vurderes.

Kostnadsestimatet kan avvike ut i fra valgt løsning og type materialer.
Innhent konkrete tilbud etter eget ønske på utførelse for å få et eksakt estimat.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Eksempel på råte



Eksempel på slitasje.

⚠ Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig steintrapp i terreng til terrasseplatting.

Vurdering av avvik:

• Trappen har dårlig funksjonalitet - den har større skjevheter og mangler vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales at trappen rettes opp og vedlikeholdes for å utbedre skjevheter og sikre god funksjonalitet.
Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fall og personskader, samt ytterligere forringelse av trappen over tid.

INNVENDIG

Tilstandsrapport

TG IU Overflater

Beskrivelse

Gulv: Fliser, parkett, belegg, teppe og laminat.
Betonggulv i stue i uetg.

Vegger: Malte flater og panel.

Himlinger/tak: Malte flater og himlingsplater.

1.etg: Romhøyde i stue er ca 2,38m.
Uetg: Romhøyde i stue er ca 2,31m.

Det mangler ferdigstillelse av noen overflater samt belistning på befaringen.
Interessenter bør derfor gå ekstra nøye igjennom overflatene.

Overflater er ikke et krav i forskriften til avhendingsloven.
Det vil si at det ikke er satt noen tilstandsgrad på dette punktet.
Det er ikke foretatt noen stikkontroller av overflater, slik som løse hjørner, bom m.m.
Interessenter bes derfor om å gå nøye gjennom overflatene før budgivning.
Hvordan overflatene fremstår oppleves ofte forskjellig fra person til person, og overflatene i en brukt bolig kan ikke sammenlignes med overflater i en ny bolig.

TG 3 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Støpt dekke til grunn og trebjelkelag.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert relativt store nedbøyninger i etasjeskiller ved kjøkken. Målt til ca. 35 mm lokalt og gjennom rommet. Videre er det registrert nedbøyninger i flere rom i boligen, samt nivåforskjeller mellom ulike rom. Under kjøkken er det registrert at platene på vegg buler i underetasjen.
Ca 25mm på sovererom i 1 etasje både lokalt og totalt.

I uetg er det målt 25mm igjennom det innerste soverommet og 15mm lokalt.
Entre er det registrert mindre skjevheter.

Det er også noe sprekker i gulv i kjeller.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser for å avklare årsaken til de registrerte nedbøyningene i etasjeskillet. Konstruksjonen er ikke åpnet for nærmere vurdering, og årsaken kan derfor ikke fastslås ved befaringen.
Dersom det avdekkes skader eller svekkelser i konstruksjonen ved åpning av konstruksjonen, må det gjøres ny vurdering av eventuelle skader. Uten nærmere undersøkelser vil det fortsatt være usikkerhet knyttet til årsak og eventuell videre utvikling av forholdet.
Eier opplyser at det tidligere har vært en vannlekkasje i området ved kjøkken (opplyst å være fra 1982), men konstruksjonen er ikke åpnet for nærmere vurdering.

Sprekker i gulv må overvåkes for å registrere endringer. Oppdages det at disse er i bevegelse må det gjøres ytterligere undersøkelser som målinger av bevegelsene og vurdere fundamenteringen nærmere.

• Eier opplyser at det ikke var bulning av platene/panelen før tilstøtende bad ble pusset opp og kan da ha sammenheng med fukt fra oppussingsperioden, men dette kan ikke konstateres.

Det er knyttet en viss usikkerhet til hvordan utbedring av skjevheter kan gjennomføres på en mest mulig forsvarlig og effektiv måte da dette forutsetter kontroll av undergulvet, bjelkelag og tilhørende konstruksjoner. En slik kontroll vil innebære destruktive inngrep for å avdekke årsaken til skjevhetene. Det oppgitte kostnadsestimatet er derfor basert på ytterligere undersøkelser med tilhørende lokale utbedringer innenfor enkle rammer. Det anbefales å innhente konkrete tilbud fra entreprenør for nøyaktig prisfastsettelse basert på valgt løsning.

Ved ytterligere undersøkeler kan det avdekkes forhold som endrer kostnadene til både mer eller mindre.

Forholdet er kommentert som en tilleggsobservasjon utover minimumskravet til kontrollpunktene i forskrift til avhendingslova. Det er ikke utført en fullstendig kartlegging eller vurdering etter kriteriene i NS 3600, og registrerte målinger må derfor anses som orienterende og begrenset til de kontrollerte områdene.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport

Radon

Beskrivelse

Bygget er ikke oppført med radonsperre.
Eiendommen ligger i et området med aktsomhetsgrad: Moderat til lav

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.
Det bør gjennomføres radonmålinger i vinterhalvåret. Les mer om radon og hvorfor det bør utføres radonmålinger i boligen på www.dsa.no/radon.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er mursteinspipe med nytt røykrør og peis med innsats.
Peis og røykrøret er fra 2018 iflg eier.

Original peis i underetasje.
Det er kun foretatt en hms-kontroll pipen og ildstedene er ellers ikke vurdert og ikke funksjonstestet.

Tilsyn i 2026 uten anmerkninger opplyser eier.

TG 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet er med teppe på betong.
Veggene er kledd med plater på utforet betong/mur, åpen mur i stue. Hulltaking er foretatt i garderobe.

Vurdering av avvik:
• Det ble ved hulltakning målt 17,4% fuktighet i trevirket og er i risikosegmentet for fuktighet.

Konsekvens/tiltak
• Det ble ikke registrert lukt, misfarging, nedbrytning eller andre klare tegn til fuktskade i kontrollpunktet. Målingen indikerer en viss fuktpåvirkning i konstruksjonen, men gir ikke alene grunnlag for å konstatere skade eller fastslå årsaken til fuktpåvirkningen. Vurderingen er basert på ett kontrollpunkt og representerer et øyeblikksbilde av forholdene på befaringstidspunktet. Skjulte fuktskader kan ikke utelukkes, og konstruksjonen bør følges opp gjennom normal observasjon. Dersom det senere oppstår symptomer som lukt, misfarging, oppfukting eller andre tegn til fuktrelaterte skader, anbefales nærmere undersøkelser.



Fuktmålingen viste 17,4% fuktighet og er i risikosegmentet.

Innvendige trapper

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Innvendig malt tapp.
Håndløper på en side.

Det er noe overflateslitasje i trappen til informasjon.

Vurdering av avvik:

• Åpninger mellom trinn og i rekkverk i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak

• Åpninger mellom trinn og rekkverk i trappen kan påvirke sikker bruk, særlig for barn. Forholdet kan medføre økt risiko for fall og personskade ved ferdsel i trappen.

• Det anbefales å utbedre trappen slik at åpningene mellom trinnene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.





Avstand mellom trinn overskrider dagens krav på max 10cm.



Avstand i rekkverk overskrider dagens krav på max 10cm.

TG IU Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Det opplyses om at bygg fra denne tiden kan ha tilfeller av eks, asbestholdige materialer, pcb gass i vinduer o.l.
Dette er ikke konstatert i boligen, men kan oppdages ved ombygging/oppussing.

Asbest for eks, er ikke direkte farlig om delene er inntakt og det ikke utføres arbeid på dem.

Dersom slike stoffer oppdages eller kjøper er særs interessert i denne type stoffer anbefales det en ytterligere undersøkelse av boligen.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

Tilstandsrapport

Generell

Beskrivelse

Hovedbad uetg:

I hht. Byggforsk byggforvaltning detaljblad 700.320, er normal levetid for våtrom 20-25 år.

Badet er fra 2024.
Det foreligger delvis dokumentasjon på utførelsen.

Badet har:

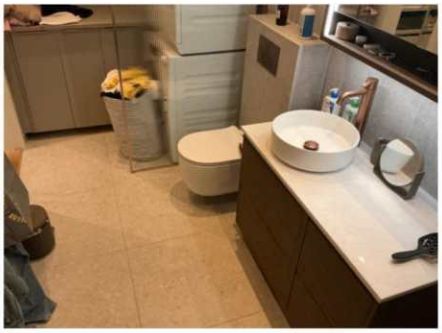
Flislagte vegger samt malte flater.
Flislagt gulv.
Malte plater i himling.

Dusjhjørne med hengslede glassdører.
Servantskap med ett-greps blandebatteri.
Speilskap over servant.
Slett skapinnredning.

Innbygget, vegghengt toalett.
Sluk plassert i dusjsone.

Avtrekk via ventil i himling.
Tilluft via luftespalte under dør.







Bilde av dokumentasjon.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ikke dokumentasjon som tilfredsstiller dokumentasjonskravene i NS 3600 A.2.1.9.1 for våtrommets vanntette sjikt.
Vurderingene i rapporten bygger på fremlagte opplysninger samt forhold som var synlige og tilgjengelige ved en visuell, ikke-inngripende befaring.
Utførelsen av skjulte konstruksjoner, herunder membran, sluktilslutning og øvrige tettesjiktsløsninger, har ikke kunnet verifiseres fullt ut, uten inngrep eller ytterligere dokumentasjon.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentasjon som tilfredsstiller kravene i NS 3600 for utførelse av våtrommets vanntette sjikt.
Utførelsen av membran, sluktilslutning, gjennomføringer og øvrige skjulte detaljer har derfor ikke kunnet verifiseres.
Dette er et TG2-kriterium etter NS 3600.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Manglende tilstrekkelig dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelsen av det vanntette sjiktet og de skjulte detaljene i konstruksjonen. Eventuelle feil eller mangler kan ikke avdekkes ved en ordinær visuell befaring.

*Tiltak:
Dersom dokumentasjon kan fremskaffes, bør denne gjennomgås. Hvis dokumentasjon ikke kan fremskaffes og det er behov for å avklare utførelsen nærmere, anbefales videre undersøkelser av våtrommet.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

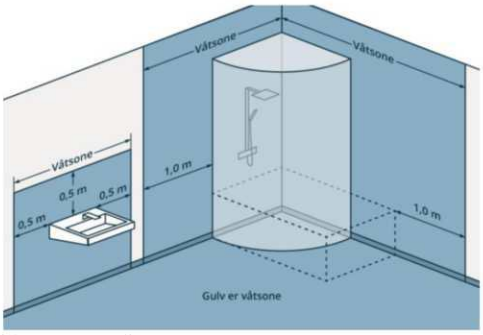
Veggene har fliser og malte flater. Taket er malt.

Ved kontroll av fliser er det foretatt stikkontroller. Ikke alle fliser er undersøkt.

Vurdering av avvik:
• Det er dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved dusj), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Konsekvens/tiltak
• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes slik som døren.
Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukting, oppsvelling og forringelse av døren over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.





Hva som defineres som våtsone

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Det er målt fall på baderomsgulvet med resultater som viser at det er fall til sluk.

Måling av fallforhold er foretatt som stikkmålinger, mindre svanker og bulninger kan eksistere uten at dette blir registrert.
Mindre avvik i planhet innenfor tolleranseklassene kan oppstå uten at dette er registrert.
Ved kontroll av fliser er det foretatt stikkontroller. Ikke alle fliser er undersøkt for bom (hulrom under flisen).

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er plastsluk uten synlig membranløsning.
Høydeforskjell mellom sluk og flis ved dør er målt til ca 18mm til nærmeste dør og ca 37mm døren lengst unna.
Det er ukjent avslutning av membran ved dør.
Veggmembran er ukjent.

Måling av fallforhold er foretatt som stikkmålinger, mindre svanker og bulninger kan eksistere uten at dette blir registrert.
Mindre avvik i planhet innenfor tolleranseklassene kan oppstå uten at dette er registrert.
Ved kontroll av fliser er det foretatt stikkontroller. Ikke alle fliser er undersøkt for bom (hulrom under flisen).

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp synlig vanntett sjikt mot døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)
- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig i sluk)

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket. Så rommet fungerer med avviket, men med noe forhøyd risiko med potensielle fuktskader ved nærmeste dør. Vær oppmerksom på dette ved bruk. Få en utvidet kontroll på membranavslutning ved dør. Dersom denne er trukket opp slik at høyden er tilfredstillene, vil det redusere risikoen dersom feielist og list rundt dør byttes til fuktbestandige materialer.
- Det bør fremskaffes nærmere dokumentasjon på utført membranløsning, spesielt rundt sluk og ved dør. Konsekvensen av manglende dokumentasjon og usikkerhet rundt membranens utførelse er økt risiko for fuktskader og lekkasjer til underliggende konstruksjoner, samt at eventuelle feil eller mangler kan være skjult.





UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med servant, skap på vegg, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne, elektrisk håndkletørker og opplegg for vaskemaskin.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.
Tilluft under dør.

UNDERETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da panel i stuen buler og det var mulighet for fuktmåling bak dusj der.
Det ble da ikke påvist unormale forhold.
Tilstandsgraden er kun basert på dette kontrollpunktet og det kan ikke gis noen garanti rundt i resten av konstruksjonen.
Dette er en kontroll som kun er vurdert ut i fra et øyeblikksbilde, kontroll på et senere tidspunkt kan gi andre resultater.

Tilstandsrapport



Målingen viste 14,3% og ingen symptomer på skader.

UNDERETASJE > BAD 2

Generell

Beskrivelse

Bad ved trapp i uetg:

I hht. Byggforsk byggforvaltning detaljblad 700.320, er normal levetid for våtrom 20-25 år.

Badet er fra 2024.
Det foreligger delvis dokumentasjon på utførelsen.

Badet har:

Flislagte vegger og gulv.
Malte plater i himling.

Dusjhjørne med hengslede glassdører.
Servantskap med ett-greps blandebatteri.
Speilskap over servant.

Innbygget, vegghengt toalett.
Sluk plassert i dusjsone.

Avtrekk via ventil i himling.
Tilluft via luftespalte under dør.

Tilstandsrapport







Bilde av dokumentasjon.

UNDERETASJE > BAD 2

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ikke dokumentasjon som tilfredsstiller dokumentasjonskravene i NS 3600 A.2.1.9.1 for våtrommets vanntette sjikt.
Vurderingene i rapporten bygger på fremlagte opplysninger samt forhold som var synlige og tilgjengelige ved en visuell, ikke-inngripende befaring.
Utførelsen av skjulte konstruksjoner, herunder membran, sluktilslutning og øvrige tettesjiktsløsninger, har ikke kunnet verifiseres fullt ut, uten inngrep eller ytterligere dokumentasjon.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentasjon som tilfredsstiller kravene i NS 3600 for utførelse av våtrommets vanntette sjikt.
Utførelsen av membran, sluktilslutning, gjennomføringer og øvrige skjulte detaljer har derfor ikke kunnet verifiseres.
Dette er et TG2-kriterium etter NS 3600.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Manglende tilstrekkelig dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelsen av det vanntette sjiktet og de skjulte detaljene i konstruksjonen. Eventuelle feil eller mangler kan ikke avdekkes ved en ordinær visuell befaring.

*Tiltak:
Dersom dokumentasjon kan fremskaffes, bør denne gjennomgås. Hvis dokumentasjon ikke kan fremskaffes og det er behov for å avklare utførelsen nærmere, anbefales videre undersøkelser av våtrommet.

UNDERETASJE > BAD 2

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

Ved kontroll av fliser er det foretatt stikkontroller. Ikke alle fliser er undersøkt.

UNDERETASJE > BAD 2

TG 2 Overflater gulv

Tilstandsrapport

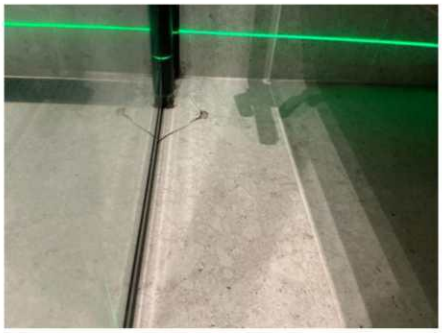
Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Det er målt fall på baderomsgulvet med resultater som viser at det er fall til sluk.

Måling av fallforhold er foretatt som stikkmålinger, mindre svanker og bulninger kan eksistere uten at dette blir registrert.
Mindre avvik i planhet innenfor tolleranseklassene kan oppstå uten at dette er registrert.
Ved kontroll av fliser er det foretatt stikkontroller. Ikke alle fliser er undersøkt for bom (hulrom under flisen).

Vurdering av avvik:
• Det er påvist sprekker i fliser.

Konsekvens/tiltak
• Flis med skade bør skiftes. Dersom tiltak ikke utføres er det fare for videre skadeutvikling.
Slik sprekkene fremstår er dette vurdert til å skyldes mekanisk støt/påkjenning og er vurdert til hovedsakelig kosmetisk skade. Det er likevel risiko for at flisene rundt kan løsne dersom disse også har fått slag/påkjenning slik at limet har løsnet.



Sprekk/skade i fliser.

UNDERETASJE > BAD 2

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er plastsluk med synlig membranløsning tilknyttet sluk.
Høydeforskjell mellom sluk og flis ved dør er målt til ca 27mm.
Ukjent membranavslutning ved dør.
Veggmembran er ukjent.

Måling av fallforhold er foretatt som stikkmålinger, mindre svanker og bulninger kan eksistere uten at dette blir registrert.
Mindre avvik i planhet innenfor tolleranseklassene kan oppstå uten at dette er registrert.
Ved kontroll av fliser er det foretatt stikkontroller. Ikke alle fliser er undersøkt for bom (hulrom under flisen).





UNDERETASJE > BAD 2

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Våtrommet er innredet med servant, speilskap, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

UNDERETASJE > BAD 2

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.
Tilluft under dør.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet mangler tilfredsstillende tilluftsventilering, dvs at spalten er for liten. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft eller denne spalten under døren er for liten slik som her, får ikke luften sirkulert skikkelig.

Konsekvens/tiltak

• Manglende tilluftsventilering i våtrommet kan føre til dårlig luftsirkulasjon og høy luftfuktighet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst, fuktskader over tid og redusert luftkvalitet.



UNDERETASJE > BAD 2

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt fra garderobe, uten å påvise unormale forhold.
Det spesifiseres at det ble møtt konstruksjonsvirke ved hulltakning, så selve baksiden av platesjiktet og hulrommet har ikke vært mulig å inspisere.
Fuktmålingen er da utført i konstruksjonvirke. Men det er samme entreprenør som har utført begge bad og det legges derfor til grunn at disse er utført på samme måte.
Tilstandsgraden er kun basert på dette hullet og det kan ikke gis noen garanti rundt i resten av konstruksjonen.
Dette er en kontroll som kun er vurdert ut i fra et øyeblikksbilde, kontroll på et senere tidspunkt kan gi andre resultater.



Fuktmålingen viser 11,4%.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN /STUE

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra 2016, med hvite, slette fronter.

Benkeplate av laminert spon og stein/kompositt.

Hvitevarer i innredningen er: oppvaskmaskin, stekeovn, platetopp, mikro, kjøleskap og fryseskap.

Ventilator over platetopp.

Fliser bak kum.

Stålkum med ett-greps blandebatteri.

Det er montert komfyrvakt.

Innredningen er kun vurdert skjønnsmessig sett mot alder, og er ikke et krav i forskriften til avhendingsloven. Hvordan innredningen fremstår oppleves ofte forskjellig fra person til person, og kjøkken i en brukt bolig kan ikke sammenlignes med kjøkken i en ny bolig. Kriteriene for tilstandsgradsetting etter NS3600 er derfor ikke fulgt.
Interessenter bes derfor om å selv vurdere innredningen før budgivning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist knirk i større deler av gulvet.
- Det er ikke montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum utført etter 1 juli 2010.
- Det er sprekk i benkeplaten ved platetopp.

Konsekvens/tiltak

- Eier opplyser at det har vært knirk i gulvet så lenge de har bebodd huset.

Når de overtok var det tegn/opplysninger om at det hadde vært en lekkasje i området med knirk. Det er ikke gjort inngrep i konstruksjonen for å avdekke om det er skader i bjelkelag. Forholdet er uavklart og ved en oppussing bør det gjøres nærmere vurdering for å avklare at ikke etasjeskilleren har svekkelser.

- Det anbefales å installere lekkasjedeteksjon eller lekkasjestopper i henhold til gjeldende krav for å redusere risikoen for vannskader og sikre en forskriftsmessig løsning.

Manglende lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin eller oppvaskkum innebærer økt risiko for uoppdagede vannlekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på kjøkkeninnredning, gulv og underliggende konstruksjon.

- Det anbefales å utbedre eller bytte benkeplaten for å hindre ytterligere skade og redusere risiko for fuktskader eller bakterievekst i sprekken.





Sprekk i benkeplate.

1. ETASJE > KJØKKEN /STUE

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Kun kullfilterventilator uten mekanisk avtrekk medfører at fukt, matos og fettpartikler ikke føres ut av boligen. Dette kan gi dårlig inneklima, økt fuktbelastning og redusert bokomfort.

TOALETTROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG IU Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Gulv: Fliser
Vegger: Tapet.
Innredning: Servantskap og gulvstående toalett.

Toalettrom inkludert innredning i boligen er kun beskrevet da det er ikke et krav i forskriften til avhendingsloven at disse skal vurderes. På bakgrunn av dette er det ikke satt noen tilstandsgrad på dette punktet og kriteriene for tilstandsgradsetting etter NS-3600 er derfor ikke fulgt. Det er ikke foretatt noen stikkontroller av overflater, slik som løse hjørner, skader, bom m.m.
Hvordan rommet fremstår oppleves ofte forskjellig fra person til person.
Interessenter bes derfor om selv å vurdere overflatene og innredning før budgivning.

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilering.
Tilluft under dør.

Vurdering av avvik:

• Det er kun naturlig ventilasjon fra toalettrommet. Løsningen avviker fra dagens forskriftskrav og standardens forventede ventilasjonsnivå, og gir begrenset luftutskifting sammenlignet med mekanisk avtrekk.

Konsekvens/tiltak

• Det bør vurderes å oppgradere ventilasjonen til mekanisk avtrekk for å sikre tilstrekkelig luftutskifting og redusere lukt. Naturlig ventilasjon kan gi utilstrekkelig luftkvalitet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) til bad.
De er besiktiget i rørskap i garderobe.
Eier fikk opplyst fra entreprenør at overløpet fra fordelerskapet er ført ut i toalettkasse på bad som igjen har spalte.
Løsningen fremstår å ivareta hensikten med synliggjøring av lekkasjevann. Det bemerkes imidlertid at eventuelt vann i lekkasjespalten ved toalett kan ha flere mulige kilder, herunder toalettinstallasjon eller fordelerskap, noe som kan vanskeliggjøre identifisering av lekkasjens opprinnelse uten nærmere undersøkelser.

Stoppekran er plassert fordelerskap.

Tilstandsrapport



Fordelerskap.

TG 2 Innvendige vannledninger til kjøkken

Beskrivelse

Vannrør til kjøkken og toalett er i kobber fra byggeår.

Vurdering av avvik:

• Vannrørene er passert halvgått brukstid.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for umiddelbar utskifting av vannrørene ettersom anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. I forbindelse med renovering av kjøkken og toalett vil det være naturlig med utskiftning av rør.
Risikoen for lekkasjer øker med tiden som går.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Det er synlige avløpsrør av plast i boligen, hvor deler er fra byggeår og deler er skiftet.
Det er lokale utbedringer ifm med oppussing.

Vurdering av avvik:

• Avløpsrørene som ikke er skiftet er passert halvgått brukstid.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for umiddelbar utskifting av avløpsrørene ettersom anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. I forbindelse med renovering av kjøkken og toalett vil det være naturlig med utskiftning av resterende del av avløpsrørene.
Risikoen for lekkasjer øker med tiden som går.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Bygget har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk). Samt elektrisk styrt vifte fra bad.
Tilluft via spalteventiler i vinduer og ventil i vegg.

Vurdering av avvik:

• Det er ingen avtrekk fra kjøkken.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres avtrekk fra kjøkkenet for å sikre tilfredsstillende ventilasjon og redusere risiko for fukt, lukt og dårlig innemiljø. Manglende avtrekk kan føre til opphopning av matos og fukt, noe som kan gi økt risiko for mugg- og fuktskader.

• Til informasjon ligger det et rør fra tidligere ventilator på loftet, men dette er ikke påkoblet eller ført over tak.

TG 2 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Luft-til-luft varmepumpe fra 2022.

Tilstandsrapport

Eier har selv renset filter jevnlig, men det er ikke utført noen komplett service.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke service på anlegget siste to år.

Konsekvens/tiltak
• Manglende service kan føre til redusert driftssikkerhet, dårligere ytelse og økt risiko for feil eller at motoren slutter å fungere/forringet levetid.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er fra 2018.
Berederen er koblet med fast tilkobling av strøm.
Berederen er plassert på hovedbad.

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

Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn (ikke vært utført i eiers eiertid). Det er gjort endringer i elektrisk anlegg etter 1. januar 1999. Opplyst installasjonsår eller tidspunkt for total rehabilitering er ukjent.

Sikringsskap plassert i garderobe med automatsikringer.
Hovedsikring på 50 amp.

Det er byttet sikringsskap og lokale utbedringer ifm oppussing i perioden 2016-2024.
Alt elektrisk arbeid nåværende eier har fått utført er utført av fagfolk og det eksisterer samsvarserklæring.

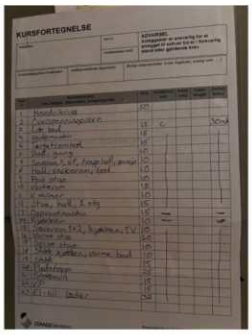
Eier opplyser at varmekabler i alle soverom og kjellerstua er fra byggeår. Ett soverom fungerer ikke.
Hall, gang, begge bad og garderobe er nytt fra 2024

Vurdering av avvik:
• Eier sier at det har vært branntilløp eller varmgang i el-anlegget.
• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Eier hadde tegn til varmegang/branntilløp en tid tilbake. Etter dette ble sikringsskapet skiftet i sin helhet igjennom forsikringen. Det har ikke vært problemer i etterkant. Skulle noe slikt oppstå igjen, må det gjøres nærmere undersøkelser av ledningsnettet.
• Det er uklart om det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Boligen har hatt flere eiere etter 1999, og det finnes ingen oversikt fra før nåværende eier overtok boligen over arbeider på det elektriske anlegget før nåværende eiers eiertid. På grunn av at det er usikkerhet til hva som er utført tidligere og hvem (manglende sporbarhet) anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.

Basert på en enkel visuell besiktigelse er det ikke registrert graverende feil, kjøper må likevel ikke forveksle disse opplysningene som en full vurderingen av anlegget.
Takstingeniøren har ikke kompetanse eller autorisasjon for vurdering av el-anlegg.
Det elektriske anlegget er besiktiget av takstingeniøren ut fra stikkprøver/kontroller (ikke alle kontakter, brytere eller koblinger er inspisert).

Tilstandsrapport







Samsvarserklæring



Samsvarserklæring

Branntekniske forhold

Vurdering av avvik:
• Det er synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.

Konsekvens/tiltak
• For å sikre et nedre minimum av sikkerhetsnivå for alle eldre bygg pålegger lov om brann og eksplosjonsvern eier av ethvert byggverk å sørge for nødvendige sikringstiltak mot brann i bygget.
Etter forskriften pålegges eier av byggverk å sørge for å oppgradere sikkerhetsnivået i byggverket slik at det minst tilsvarer nivået som fremkommer av de samlede kravene gitt i byggeforskrift 1985 (BF85) eller senere byggeregler.
Bygninger som er lovlig oppført i henhold til byggeforskrift 1985 eller senere forskrifter oppfyller kravet til sikkerhetsnivå i forskriften. Eier av byggverk som ble oppført før 1985 plikter å oppgradere sikkerhetsnivået uavhengig av når bygget ble lovlig oppført.
Det foreligger ingen dokumentasjon på at sikkerhetsnivået for brannsikkerhet i dette bygget tilfredsstiller byggeforskrift 1985.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er ukjent.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Fuktsikring og drenering er ukjent. Materialet brukt til å opparbeide boligens tomt og fundament er også ukjent.

Dreneringen rundt boligen er fra byggeår, og det er ikke kjent at det er utført større oppgraderinger eller utskiftinger senere. Dreneringens nærmere oppbygning og utførelse er ikke kjent, da dette er en skjult konstruksjon i grunnen.

Det er ikke mulig å vurdere dreneringen i forhold til funksjonalitet ut fra visuell besiktelse.
I henhold til levetidstabellen i byggforskserien (BKS 700.320), er normal levetid for drenering 20-60 år.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er ingen synlig utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje
• Dreneringen har passert normal forventet brukstid og har derfor usikker gjenværende levetid og fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Manglende eller sannsynlig manglende utvendig fuktsikring av grunnmur øker risikoen for fuktinntrengning i kjeller eller underetasje. Dette kan føre til fuktskader, muggvekst, dårlig inneklima og nedbrytning av konstruksjonen over tid.
• Det anbefales å vurdere behov for etablering eller oppgradering av utvendig fuktsikring og eventuell drenering rundt grunnmuren. Tiltak bør planlegges og utføres i henhold til dagens anbefalinger for å sikre en varig løsning.
• Når dreneringen har passert halv levetid, betyr det ikke nødvendigvis at den er ødelagt – men risikoen for problemer øker betydelig. Typiske konsekvenser når drenering er "halvgammel" kan være redusert funksjon – dårlig bortledning av vann. Rørene og drenerende masser kan begynne å tette seg med jord, røtter, eller slam. Over tid klarer systemet ikke lenger å håndtere store vannmengder – spesielt ved snøsmelting og kraftig regn. Økt fuktbelastning på grunnmuren. Dette kan føre til at fukt trekker inn, og gir misfarging, saltutslag, eller kondens på innsiden av kjellerveggen. Skulle det oppstå symptomer på fukt eller andre tegn til sviktene drenering bør dreneringen skiftes.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse
Det er betonggrunnmur.

Det meste av muren er skjult grunnet tilbakefylte masser og terrasser så det er begrenset visuell vurdering.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert sprekk i mur ifbm med pigging for skifte av utevann. Synlig armering med noe korrosjon.

Konsekvens/tiltak
• Sprekk i mur og synlig armering med korrosjon bør utbedres for å hindre videre forringelse av konstruksjonen og redusere risiko for svekkelse av grunnmur. Korrosjon på armering kan føre til videre sprekkdannelser.


Synlig sprekk og korrosjon.

TG 2 Forstøtningsmurer

Beskrivelse
Mindre støttemur på husets bakside.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist noe skjevheter i muren.

Konsekvens/tiltak
• Mindre sprekker og skjevheter kan skyldes normale bevegelser eller setninger, men kan utvikle seg over tid. Det anbefales å følge med på utviklingen og foreta tiltak som går ut på å remontere og fundamentere muren bedre dersom bevegelsene fortsetter.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse
Skrående tomt i 2 nivåer.

Tilstandsrapport

Husets bakside og gavel er dekt med terrasse

Vurdering av avvik:
• Store deler av terrengtilslutningen mot underetasjen er skjult av terrassekonstruksjoner. Terrengfall, overflatevannshåndtering og tilslutning mellom terreng og konstruksjoner kan derfor ikke vurderes fullt ut på disse sidene av bygningen.

Konsekvens/tiltak
• Begrenset innsyn i terrengtilslutningen medfører usikkerhet knyttet til hvordan overflatevann og fukt påvirker konstruksjonene mot terreng. Eventuelle avvik ved terrengfall kan derfor ikke utelukkes. For å kunne foreta en fullstendig vurdering av forholdene må det gjennomføres nærmere undersøkelser, som innebærer demontering av terrassekonstruksjonen. Terrassen er vurdert til at den bør skiftes i sin helhet så det vil være hensiktmnessig med fullstendig kontroll av terrengforholdet når den skiftes.

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere
• Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier i form av plattform. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.
• Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter i form av at rekkverket har åpning på ca 7cm på utsiden av bjelkelaget og kravet i dag er 5cm.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
• Trappen har dårlig funksjonalitet - den har større skjevheter og mangler vedlikehold.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Åpninger mellom trinn og i rekkverk i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
• Eier sier at det har vært branntilløp eller varmgang i el-anlegget.
• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
• Det er synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.

Konsekvens/tiltak
• Snøfangere må monteres av sikkerhetsmessige årsaker.
Byggverk skal sikres slik at is og snø ikke kan falle ned på steder hvor personer og husdyr kan oppholde seg.
Det er eier av boligen sitt ansvar.
• Plattform for feier bør monteres, men nærmere undersøkelser med ABBR anbefales.
Manglende adkomst kan hindre sikker feiing og tilsyn av pipe, og kan være et avvik fra gjeldende krav.
• Konsekvensen er at rekkverket ikke oppfyller dagens sikkerhetskrav, noe som kan medføre økt risiko for at barn kan sette seg fast eller gjenstander kan falle ned. Det anbefales utbedring for å tilfredsstille gjeldende forskrifter.
• Dette var en normal utførelse i forhold til byggeår.
I forhold til sikkerhet og spesielt i forhold til barn bør rekkverket endres slik at det tilfredsstiller dagens sikkerhetskrav. Dette for å redusere faren for fallulykker.
• Det anbefales at trappen rettes opp og vedlikeholdes for å utbedre skjevheter og sikre god funksjonalitet.
Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fall og personskader, samt ytterligere forringelse av trappen over tid.
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.
Det bør gjennomføres radonmålinger i vinterhalvåret. Les mer om radon og hvorfor det bør utføres radonmålinger i boligen på www.dsa.no/radon.
• Åpninger mellom trinn og rekkverk i trappen kan påvirke sikker bruk, særlig for barn. Forholdet kan medføre økt risiko for fall og personskade ved ferdsel i trappen.
• Det anbefales å utbedre trappen slik at åpningene mellom trinnene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

Tilstandsrapport

• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

• Eier hadde tegn til varmegang/branntilløp en tid tilbake. Etter dette ble sikringsskapet skiftet i sin helhet igjennom forsikringen. Det har ikke vært problemer i etterkant. Skulle noe slikt oppstå igjen, må det gjøres nærmere undersøkelser av ledningsnettet.

• Det er uklart om det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Boligen har hatt flere eiere etter 1999, og det finnes ingen oversikt fra før nåværende eier overtok boligen over arbeider på det elektriske anlegget før nåværende eiers eiertid. På grunn av at det er usikkerhet til hva som er utført tidligere og hvem (manglende sporbarhet) anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.

• For å sikre et nedre minimum av sikkerhetsnivå for alle eldre bygg pålegger lov om brann og eksplosjonsvern eier av ethvert byggverk å sørge for nødvendige sikringstiltak mot brann i bygget.
Etter forskriften pålegges eier av byggverk å sørge for å oppgradere sikkerhetsnivået i byggverket slik at det minst tilsvarer nivået som fremkommer av de samlede kravene gitt i byggeforskrift 1985 (BF85) eller senere byggeregler.
Bygninger som er lovlig oppført i henhold til byggeforskrift 1985 eller senere forskrifter oppfyller kravet til sikkerhetsnivå i forskriften. Eier av byggverk som ble oppført før 1985 plikter å oppgradere sikkerhetsnivået uavhengig av når bygget ble lovlig oppført.
Det foreligger ingen dokumentasjon på at sikkerhetsnivået for brannsikkerhet i dette bygget tilfredsstiller byggeforskrift 1985.

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

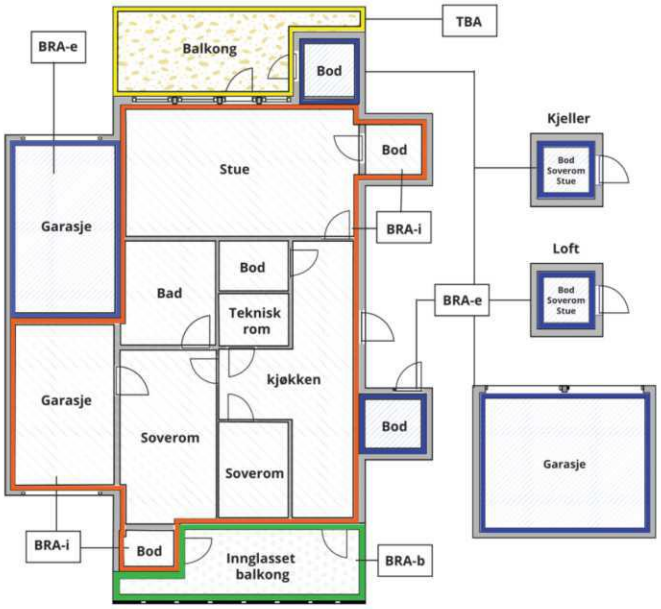
Hva er måleverdig areal?

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

Kjedehus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	90			90	56
Underetasje	85	19		104	
SUM	**175**	**19**			**56**
SUM BRA	**194**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Kjøkken /stue, gang, toalettrom, soverom		
Underetasje	Entré m/trapp, soverom, soverom 2, soverom 3, stue, bad, garderobe, bad 2	Garasje	

Kommentar

Arealet er oppmålt innvendig (BRA). Målingene er utført med Leica disto tm D5 som er en håndholdt laser og målt etter beste evne. Måleren kontrolleres jevnlig. Tallene er avrundet, dette kan gi avvik. Dersom areal er avgjørende for et kjøp, må kjøper selv sørge for kontrollmåling før eventuell budgivning.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er oversendt tegninger fra megler stemplet av Asker bygningsvesen den 16.jile 1979.
I uetg er stuen registrert som disponibelt rom og er i dag ikke godkjent for varig opphold.
Vaskerom er omgjort til et fullt bad.
Fjernet vegg mellom vindfang og hall.
Matbod og badstue er omgjort til garderoberom/omkledningsrom.

1 etasje: Det er revet vegg mellom kjøkken og stue for å etablere åpen løsning og fjernet deler av vegg mellom trapp og stue.

Det foreligger ikke opplysninger som tilsier at bruksendring er omsøkt eller godkjent

Undertegnedes gjennomgang av offentligrettslige forhold er begrenset og er ikke en fullstendig kontroll av bygningens lovlighet opp mot kommunale tillatelser, gjeldende arealplaner eller tidligere byggesaker. Der byggemeldte plantegninger har vært tilgjengelige, er disse i hovedsak sammenholdt med dagens rominndeling og bruk. Det er ikke nødvendigvis kontrollert forhold som fasadeendringer, plassering, utnyttelsesgrad (BYA %) eller andre søknadspliktige tiltak.

Åpenbare avvik eller mulige ulovligheter som avdekkes ved befaringen eller gjennom tilgjengelig dokumentasjon, bemerkes i rapporten. Det er ikke utført en gjennomgang av ferdigattester, midlertidige brukstillatelser eller øvrige kommunale tillatelser, med mindre dette er særskilt omtalt i rapporten. I henhold til Direktoratet for byggkvalitets veiledning inngår innhenting og formidling av slike opplysninger i eiendomsmeglers opplysningsansvar. For nærmere opplysninger om bygningens godkjente status og kommunale tillatelser henv

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Oppussing av bad.

Åpenbare ulovligheter

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

Kommentar: Disponibelt rom benyttes som stue, det er ikek foretatt bruksendringer på endringer fra tillegsdel til hoveddel.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.9.2026	Anders Roestad	Takstingeniør
	Hans Asgeirsson Skarelius	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3203 ASKER	39	1116		0	456.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Breivikveien 7 A

Hjemmelshaver

Skarelius Hans Asgeirsson, Skarelius Lisa Matilda

Eiendomsopplysninger

Om tomten

Tomten er opparbeidet med grøntarealer, terrasse, beleggningsstein og asfalt.

Det er tilhørende garasje med plass til en bil. (størrelse og standard fra byggeår)

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eier		Opplysninger gitt av eier på eller før/etterkant av befaringen. Som for eks. årstall på utførte arbeider, kjente feil og mangler.	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Hjemmel, gnr, bnr, byggeår, tomtestørrelse, i følge Norsk Eiendomsinformasjon A/S med GAB-registret som datakilde.	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring		Egenerklæringsskjema fylt ut av eier. Ingen vesentlige komentarer mot egne observasjoner.	Gjennomgått		Nei
Bekreftelse på utført arbeid (rørlegger)		Bekreftelse på utført arbeid av rørlegger	Gjennomgått		Nei
Beskrivelse fra Sofienberg Bygg AS		Beskrivelse av arbeider på bad	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	01.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/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. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens definisjon *"Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Både i høringsnotatet til forskriften Tryggere bolighandel og i brev

Forutsetninger

fra Kommunaldepartementet datert 12.10.2025 blir det gjentatt "forventningsnivået" til en Tilstandsrapport etter forskriften Tryggere bolighandel - det er viktig at leser av rapporten er klar over dette forventningsnivået: «Utgangspunkt må være at den bygningssakkyndige/takstingeniøren (kun) bør undersøke de delene av boligen som er gjengangere i tvistesaker, og som kan føre til de dyreste skadene, men som samtidig er relativt billige å undersøke. […] Uansett er det ikke realistisk å forvente at den bygningssakkyndige/takstingeniøren skal avdekke alle feil og svakheter ved boligen. En slik målsetting er vanskelig å gjennomføre i praksis, og den ville i alle fall medføre uforholdsmessige kostnader.

Bekreftelse på utført arbeid

Eiendom

Breivikveien 7

1394 NESBRU

Boligmappenr: BIY0027

Matrikkel: 3203/39/1116/0/0

Bruksenhet: H0101

Utført av Hurtigrenovering

Alf Kristoffersens vei 11

1396 Billingstad

Org.nr.: 990 136 203

Telefon: 41 52 00 00

E-post: jf@hurtigrenovering.no

Beskrivelse av arbeid utført i Januar 2025

Totalrenovering av to bad + varmekabel og flis i inngangsparti.

Bekreftelse på utført arbeid

Tilhørende filer (7)

Annen	Samsvarserklæring-6.pdf
	Lite bad [Nexans varmekabler].pdf
	Sluttkontroll-4.pdf
	Garderobe [ØS Varme - Samsvarserklæring - for varmematter].pdf
	Nexans varmekabler.pdf
	Risikovurdering-5.pdf
	Entre [ØS Varme - Samsvarserklæring - for 8
	10
	16 og 18W varmekabler].pdf

Våtromsdokumentasjon i henhold til
NS3600- Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig

Denne dokumentasjon er til nytte for deg som boligeier dersom du skal selge din bolig. Her defineres oppbygning, produkter og viktige detaljer for ditt våtrom.
Ta godt vare på dette så forenkles prosessen ved et fremtidig salg av din bolig.

STYRINGSSYSTEM	Side 1
Prosjekt:	Breivikveien 7a
Utarb. dato:	16.12.2025
Kunde:	Hans Skarelius
Revidert dato:	
Utarbeidet av:	Sofienberg Bygg AS
Godkjent ved:	Håvard Nygaard

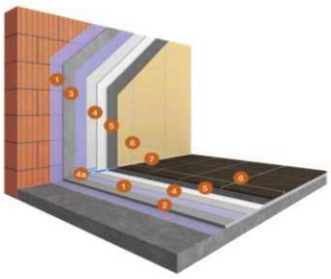
Firma: Sofienberg Bygg AS

Bedriftsadresse:	Alf Kristoffersens Vei 11	**Postnr: 1396**		**Poststed: Billingstad**
Foretaksnummer:	896871862 **Tlf.:**	**Mobil: 415 20 000**	**E.post:** if@hurtigrenovering.no	

Prosjektnr/navn:

Bygningsdel:	Materiale / dimensjon:	Ja	Nei	Type overflatebehandling: tapet / maling / lakk / fargekode etc.	Dokumentasjon/ Bruks/monteringsveiledning (Vedlegg)	Utført av (Firma)
Himling						
	Himlingstype			Gips, sparklet og malt		Sofienberg Bygg
	Maling/malingssystem	x				Sofienberg Bygg
Vegger:	Festemuligheter	x		Type: BAC Finer		Sofienberg Bygg
	Underlag for membran	x		Type: 12,5mm BAC Våtromsplater		Sofienberg Bygg
	Membran	x		Type: PCI-Lastogum (Pci våtromssystem) Leverandør: Flisekompaniet AS/PCI	FK Produktansvarserklæring Eta/Tg/produktdablad	Sofienberg Bygg
	Overflate (om ikke flis)	x			Fdv/PD	
	Flislagt Malt	x x x		Pietre di paragone gre bianco 60x60 Homey Stripes White matt 30x60 Deler av vegger i stort bad er malt med Jotun Våtromssystem.	fdv/pd fdv/pd	Sofienberg Bygg Sofienberg Bygg
Gulv:	Underliggende membran		x			
	Overliggende membran	x		PCI Seccoral 2K Leverandør: Flisekompaniet AS	Eta/Tg/produktdablad	
	Overflate(om ikke flis)		x			
	Flislagt	x		Pietre Di Paragone Gre Bianco 60x60	fdv/pd	Sofienberg Bygg
Varmesystem	Vannbåren gulvvarme				Dokumentasjon rørlegger	Sofienberg Rør
	Varmerør		x			
Overganger	Mykfuger	x		Type:PCI – Silcoferm S Leverandør: Flisekompaniet AS Vedlikehold: Se produktdatablad	Underliggende Dok.	Sofienberg Bygg
Rørsystem	Rør i Rør	x		Type: Multipex Leverandør: Roth	Dokumentasjon VVS	Sofienberg rør
	Åpent røranlegg		x			
	Sluk	x		Joti Purus Line Twist i begge bad Leverandør: Joti Vedlikehold: Se fdv	Dokumentasjon VVS	Sofienberg rør
Godkjent av:	**Sofienberg Bygg**				**Sted: Oslo**	**16.12.2025**

Trykk her for underliggende dokumentasjon.



Beskrivelse:

Utført arbeid november - desember 2024. Renovering av to bad i boligens 1.etasje. Kunde: Hans Skarelius.
Revet eksisterende baderom og bygget dette opp igjen.
Joti Purus Line Twist fungerer som badenes hovedsluk.
Nye avløpsrør fra alle innredninger.
Nye vannrør med tilhørende fordelerskap til alle våtrom.
Alle vegger er kledd med 12,5 mm våtromsplater på avstivet underlag.
Lagt heldekkende Pci Lastogum veggmembran.
Lagt heldekkende PCI Seccoral 2K gulvmembran.
Montert 2stk innbygget toalett, servantinnredning, dusj, varmtvannsbereder, vaskemaskin og tørketrommel.

Arbeidet er utført av: Sofienberg Rør AS
Byggmesterfirma Sofienberg Bygg AS
Sofienberg Elektro AS

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 29.09.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Solli & Partnere	Oppdragsnr.	18260212
Addresse	Breivikveien 7 A		
Postnr.	1394	Sted	NESBRU
Selgers navn	Hans Asgeirsson Skarelius		
Selgers navn	Lisa Matilda Skarelius		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

Juni 2016

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

10 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Storebrand

Polise/avtalenr.:

5120103

Våtrom

Initialer selger:
H A
L M

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

En sprukket flis på det lille badet som er reparert. Dette er kun overflateskade, det er ikke skade på membran.

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på våtrom?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

To bad som ble totalrenovert i 2024.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

Bekreftelse på utført arbeid og våtromsdokumentasjon.

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Type: PCI-Lastogum (Pci våtromssystem)Leverandør: Flisekompaniet AS/PCI Utført av: Sofienberg Bygg

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Joti Purus Line Twist fungerer som badenes hovedsluk.

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Nye varmekabler (Nexans Tkqp) i lite bad (3,2 m²) og stort bad (6,8 m²). Fuktstyrt vifte, downlights, lys i speil og stikk i begge bad. Utført av Sofienberg Elektro AS, november 2024, iht. NEK 400:2022.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Initialer selger:
H A
L M

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Risikovurdering, dokumentasjon av varmekabler, samsvarserklæring og sluttkontroll

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Takrenne på husets forside har ujevnt fall, noe som medfører at vann renner over ved kraftig nedbør.

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Sprekker i betonggulv på kjellerstue

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

Loft

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Byttet innmat i sikringsskap etter varmgang i sikringsskapet.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Erklæring om samsvar, risikovurdering, verifikasjon av sluttkontroll

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Installasjon av ny varmepumpe oktober 2023.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Faktura som bekrefter kjøp og installasjon av ny varmepumpe fra Varmepumpe Energy AS.

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Skadedyr/Sopp/Mugg

33. . Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

34. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Noe fuktinnsig i bakkant av garasjen, synlig på gulvet.

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ Nei ☑ Ja

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 29.09.2026

Signert av *Hans Asgeirsson Skarelius*

Signert av *Lisa Matilda Skarelius*

Initialer selger:
H A
L M

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

SL-36-01 Erklæring om samsvar

Erklæring om at planlegging/ utførelse av elektriske anlegg er i samsvar med sikkerhetskravene i Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg § 12.

Erklæring om samsvar skal i følge § 12 i Forskrift for elektriske lavspenningsanlegg oppbevares av eier av anlegget i hele anleggets levetid. Dette er et verdipapir og en garanti på at installasjonen er kontrollert og prøvet for å sikre at forskriftens krav er fulgt.

Kunde:	Hans Asgeirsson Skarelius - 83026	**Ordrenr:**	
Adresse:	Breivikveien 7A	**Pnr/Sted:**	1394 Nesbru
Telefon:	98691484	**Epost:**	
Anleggstype:	Bolig	**Kundenreverk:**	
OV Størrelse:		**Målepunktid:**	

Anleggsinformasjon:

Utførelse:

☐ Nyanlegg	☐ Utvidelse	☑ Endring	☑ Vedlikehold	☐ Reparasjon

Anvendte normer:

☑ NEK 400	☑ Andre: nek 2022

Beskrivelse av anlegget/ arbeidet:

Sikringskap: Byttet innmat i sikringskap etter elektrisk brann. Brannen medfører utvikling av korrosive forbrenningsgasser som kan påvirke elektriske komponenter. I henhold til produsentens retningslinjer er berørte komponenter derfor ikke egnet for videre bruk etter slik påvirkning

Overlevert dokumentajson:

☐ Kursfortegnelse	☐ Tegninger	☐ Bruksanvisninger
☑ Sluttkontrollskjema	☐ Dokumentasjon om varmeanlegg	
☑ Risikovurdering/ prosjektering	☐ Annet:	

Dato: 2026-06-27 **Montør:** Mathias Rustan

SL-35-20 Verifikasjon - Sluttkontroll

Kunde:	Hans Asgeirsson Skarelius - 83026	**Ordrenr:**	
Adresse:	Breivikveien 7A	**Pnr/Sted:**	1394 Nesbru
Telefon:	98691484	**Epost:**	
Anleggstype:	Bolig	**Kundenr. e-verk:**	
OV Størrelse:		**Målepunktid:**	

SJEKKPUNKTER:

Visuell kontroll	**Ok**	**Ikke aktuelt**	**Avvik**	**Kommentar**
Er utstyret CE merket og montert i henhold til monteringsanvisninger	☑	☐	☐	
Er kabler og utstyr betryggende festet?	☑	☐	☐	
Er alle kabler og ledninger forskriftsmessig avsluttet	☑	☐	☐	
Er kapslingsgraden ivaretatt?	☑	☐	☐	
Er jordelektrode tilkoblet, og at det ikke er blandet installasjon i samme «rom»?	☐	☑	☐	
Er alle gjennomføringer i brannskiller tettet?	☐	☑	☐	
Er effektbrytere og motorvern riktig justert?	☐	☑	☐	
Er tilkoblinger foretatt med rett moment?	☑	☐	☐	
Går strømmåler riktig vei?	☐	☑	☐	
Er det valgt riktig type og utløserstrøm på jordfeilbrytere?	☑	☐	☐	
Er det valgt nødvendig frakobling, sikkerhetsbryter, nødstopp og nullspennings utløser?	☐	☑	☐	
Er IP grad tilpasset omgivelsene?	☐	☑	☐	
Er nødvendig markering av ledere utført ?	☑	☐	☐	
Er anlegget tilstrekkelig merket, ref 514,5,1 ?	☑	☐	☐	
Er det tatt hensyn til strømføringsevne, tab 52A?	☐	☑	☐	
Er selektivitet ivaretatt?	☑	☐	☐	
Er alle tilkoblinger riktig utført ?	☑	☐	☐	
Er skjult varme dokumentert og fotografert?	☐	☑	☐	
Er nødvendig dokumentasjon / informasjon og brukerveiledninger overlevert eier?	☑	☐	☐	
Er advarseltakster montert?	☑	☐	☐	
Er det ryddet opp på arbeidsstedet og avfall behandlet etter gjeldende instruks?	☑	☐	☐	
Våtrom				
Er jordfeilbryter testet?	☐	☑	☐	
Er det tatt hensyn til soner?	☐	☑	☐	
Er utjevningsforbindelser montert og kontrollert?	☐	☑	☐	
Er alle tilkoblinger lett tilgjengelig?	☐	☑	☐	
Generelt				
Er spenningsfall målt og notert?	☐	☑	☐	
Er det oppdatert informasjon i sikringsskap ref 514.5.1 ?	☐	☑	☐	
Er det tatt hensyn til IK 3polt maks?	☐	☑	☐	
Ved arbeid i anlegg med OV over 63A og/eller 25 kA				
Er det montert tilsvarende værn som sto i tavlen?	☐	☑	☐	
Er det montert kabler med ekvivalent mm2?	☐	☑	☐	

Overgangsmotstand på jordelektroder R, ? EARTH

F.eks 500Ω ved 100mA jordfeilbryter foran hele anlegget:

Målested	Måleresultat	Kommentar	Dato/Sign
Mellom E-verksjord og jordelektrode	Ω		2026-06-27
Mellom målespyd og jordelektrode	Ω		2026-06-27

☑ Ikke aktuelt

Måling av isolasjonsresistans (Megging) RISO:

Resultatet skal være > 1MΩ

Kurs nr.	Berørte steder	Måleresultat	Kommentar	Dato/Sign
1-22	Sikringskap	L1-L2: - L2-L3: - L1-L3: - L1-j: 682 - L2-j: 620 - L3-j: Mohm (MΩ)		2026-06-27

☐ Ikke aktuelt

Måling av fasespenninger (spenningsfall):

Kurs nr.	Berørte steder	Måleresultat	Måleresultat lengste koblingspunkt	Kommentar	Dato/Sign
1-22	Sikringskap	L1-L2: - L2-L3: - L1-L3:	**V** 230		2026-06-27

☐ Ikke aktuelt

Sløyfeimpedans / Kortslutningsmåling ZLINE:

Ik2min må være høyere enn 4,8xIn på B-kar. / 9,5xIn på C-kar. 15xIn på D-kar. OBS! Hvis Ik3max over 10kA

Kurs nr.	Berørte steder	Målested	Måleresultat = Ik2max		Ik3max = Ik2max*1,15	Ik2min = Ik2max*0,76	Dato/Sign
1-22	Sikringskap		A	Ω	A	Ikke aktuelt	2026-06-27

☑ Ikke aktuelt

Kontinuitetsmåling Utjevningsforbindelser R?200mA, CONTINUITY Still inninstrumentet på R?200mA:

Typisk resultat > 1 Ω

Kurs nr.	Berørte steder	Målested	Måleresultat	Kommentar	Dato/Sign	
1-22	Sikringskap	Sikringskap	ohm	S	1-22	2026-06-27

☑ Ikke aktuelt

Jordfeilbrytertest RCD:

Typisk resultat mellom 18 og 30mA for 30mA JFB

Kurs nr.	Berørte steder	Målested	Måleresultat		Kommentar	Dato/Sign
1-22	Sikringskap		Ω		Ok	2026-06-27

☐ Ikke aktuelt

Egenkontrollskjemaer	Kommentar	Dato/Sign
Er alle egenkontrollskjemaer utfylt		

Kommentar:

Dato: 2026-06-27 **Montør:** Mathias Rustan


Bolig
ELEKTRIKEREN

SL-31-01 Sjekkliste Risikovurdering - prosjektering

IK maks skal ligge mellom 1,5 kA — 25 kA. OV ikke over 63A. Ved OV over 63A kan en bytte med ekvivalent utstyr. Hvis ikke må saksbehandler kontaktes.

Kunde:	Hans Asgeirsson Skarelius - 83026	**Ordrenr:**	
Adresse:	Breivikveien 7A	**Pnr/Sted:**	1394 Nesbru
Telefon:	98691484	**Epost:**	kommer@kommer.no
Anleggstype:	Bolig	**Kundenr. e-verk:**	
OV størrelse:		**Målepunktid:**	

Spenningssystem:

☑ IT ☐ TN-C-S ☐ TN-S ☐ TT

Data på fordelingsnettet:

☐ Foreligger fra e-verket ☑ Foreligger ikke fra e-verket

kA Ik3max:

kA Ik3min:

Kort anleggsbeskrivelse, oppdragets art:

Sikringskap: Bytte innmat i sikringskap etter elektrisk brann. Brannen medfører utvikling av korrosive forbrenningsgasser som kan påvirke elektriske komponenter. I henhold til produsentens retningslinjer er berørte komponenter derfor ikke egnet for videre bruk et

Prosjektering:

Satus ved oppstart				**Risiko**				**Planlegging**				
Område		Jord etablert		Ledende omgivelser, gulv-vegg					Type beskyttelse			
	Kurs nr.	Ja	Nei	Kontinuitet	Målinger (megges)	Ledende	Ikke ledende	Krav til jord	Jord etableres	Kombi	Plate	Måleverdi
Sikringskap	1-22	☐	☐	Ω	M	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐

☑ Ikke aktuelt

Forutsetning, vern og tverrsnitt:

Produkter				**Foreleg. måte NEK tab 52c**		**Tverrsnitt NEK tab 52A (mm2)**	**Vern**		**Kapslingsgrad (IP NEK 51A)**				**Brukt norm**	
Sted	Brukt utstyr	Grossist	Kunde	A	C		Type vern	Selektivitet	21	44	54	65	NEK 400	Annen
Sikringskap	.	☐	☐	☐	☐			☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐

☑ Ikke aktuelt

Varmebehov - åpen eller skjult:

Sted	**Areal (m2)**	**Skjult**	**Åpen**	**Effekt**	**W/m2**	**Spesielle hensyn**
Sikringskap		☐	☐			☐

☑ Ikke aktuelt

Sjekkpunkter:

Sjekkpunkt	Ja	Nei	Ikke aktuelt	Kommentar
Skal oppdraget planlegges og utføres i henhold til NEK 400?	☑	☐	☐	
Har du tatt hensyn til spesielle krav i TEK?	☑	☐	☐	
Er de ytre påvirkningene for installasjonen normale?	☑	☐	☐	
Har du nødvendig informasjon om hva installasjonen skal brukes til?	☑	☐	☐	
Har du nødvendige opplysninger om nytt og evt. eksisterende utstyr?	☑	☐	☐	
Har du nødvendig informasjon for å planlegge jordingsanlegget?	☐	☐	☑	
Har du vurdert om det bør monteres overspenningsbeskyttelse?	☑	☐	☐	
Kan du se bort fra eventuell risiko forbundet med installasjon av skjult varme?	☐	☐	☑	
Har du tatt hensyn til eier/brukers krav og forventninger til skjult varmeinstallasjon?	☐	☐	☑	
Kan du se bort i fra eventuell risiko forbundet med installasjoner i våtrom og/eller badstu?	☐	☐	☑	
Har du tatt hensyn til spesielle krav til installasjoner i våtrom? (Jordfeilbryter, allpolig brudd etc.)	☐	☐	☑	
Ved installasjoner i badstu, har du tatt hensyn til spesielle krav dette medfører?	☐	☐	☑	
Kan du se bort fra eventuell risiko forbundet med utstyr som medfører fare for høye temperaturer (innfelt belysning etc.)?	☐	☐	☑	
Har du tatt hensyn til forhold som kan oppstå ved installasjon av innfelt belysning?	☐	☐	☑	
Kan du se bort fra eventuell risiko forbundet med utvendig kabelanlegg i luft og/eller jord?	☐	☐	☑	
Skal arbeidet utføres uten inngrep i en eksisterende installasjon?	☑	☐	☐	
Har du klarlagt at eksisterende anlegg ikke har feil/ mangler som er forskriftsstridig eller som kan ha innvirkning på nyinstallasjonen?	☑	☐	☐	
Har du sikret at nyinstallasjoner ikke svekker sikkerhet og/ eller funksjonalitet i eksisterende anlegg?	☑	☐	☐	
Er arbeidet koordinert tilstrekkelig med andre fag?	☐	☐	☑	
Er arbeidet koordinert tilstrekkelig med andre fag?	☑	☐	☐	
Har personale som skal utføre installasjonen riktig kompetanse?	☑	☐	☐	
Har du vurdert alle forhold og har tilgang til alle opplysninger som har betydning for denne risikovurderingen?	☑	☐	☐	
Har du informert eier/bruker om de valg du har lagt til grunn for prosjekteringen?	☑	☐	☐	

Spesielle behov:

Det skal jobbes i høyden:

- ☐ Stilas
- ☐ Stiger
- ☐ Lift

- ☐ Jobbes på eller nær spenningssatte deler
- ☐ Roterende maskiner
- ☐ Glatt underlag
- ☐ Hengende last
- ☐ Rotete på plassen
- ☐ Snublekanter
- ☐ Håndering tunge løft
- ☐ Brannfarlige stoffer/ avfall
- ☐ Åpen flamme
- ☐ Varme arbeider
- ☑ Avfallshandtering
- ☐ Utslipp til vann eller luft

Annet:

Tillegsprosjektering

- ☐ Bytte stiger eller OV
- ☐ Nye kurser

- [ ] Lys
- [ ] Varme
- [ ] Jordingsforhold

Kommentar:

Dato: 2026-06-27 **Montør:** Mathias Rustan

Elsikkerhetsdokumentasjon
Samsvarserklæring

Kunde	Fra
10000 SOFIENBERG BYGG AS Alf Kristoffersens vei 11 Alf Kristoffersens vei 11 1396 BILLINGSTAD Org. nr.: 896871862	Sofienberg Elektro AS Alf Kristoffersensvei 11 1396 Billingstad Org. nr.: 930825336 Avdeling: Montører Telefon: 22720000 E-post: post@sofienbergelektro.no

Ordre/dato	Arbeidssted	Kontakt
Ordrenr.: 11540 Ordrenavn: Breivikveien 7A Dato: 24.09.2024 Saksbehandler: Sebastian MacDonald	Breivikveien 7A, Hans Skarelius Breivikveien 7A 1394 NESBRU	John Fredrik Bråthen +47 41520000 jf@hurtigrenovering.no

Arbeidsbeskrivelse

Se arbeidsbeskrivelse på faktura.

Dokumentasjon av det elektriske anlegget

Beskrivelse	Verdi	Info
Anleggsbeskrivelse		
Gjelder for	Utvidelse	Nytt vaskerom. Opplegg til stikk i skuff, stikk i lite skap. 6 downlights, lys i speil, 2 stk håndkletørkere, varmekabel, fuktstyrt vifte, ny kurs til tørketrommel, forlenge ledninger til vaskemaskin og vvb. Lite bad. Stikk i skuff og i lite skap, 3 downlights, lys i speil, fuktstyrt vifte, varmekabel, Garderobe, lavtbyggende varmekabel, 5 downlights, stikk til forbruk, fuktstyrt vifte. Entre. Ny varmekabel
Type anlegg	Bolighus	
Utført i henhold til	NEK 400:2022	
Måler nr.		
Byggeår	1800	
Senere utbedret	2024	
Risikovurdering		
Er det foretatt risikovurdering av anlegget?	Ja	

Montør:
25.11.2024



Patrick Olsen

Vi erklærer at planlegging/utførelse av installasjonen er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Dokumentasjon i henhold til gjeldende regelverk er overlevert til eier av anlegget.

© 2025 GSGroup AS

21.02.2025



Signatur, installatør

© 2025 GSGroup AS

Dokumentasjon av det elektriske anlegget

Rapport fra sluttkontroll

Kunde	Fra
10000 SOFIENBERG BYGG AS Alf Kristoffersens vei 11 Alf Kristoffersens vei 11 1396 BILLINGSTAD Org. nr.: 896871862	Sofienberg Elektro AS Alf Kristoffersensvei 11 1396 Billingstad Org. nr.: 930825336 Avdeling: Montører Telefon: 22720000 E-post: post@sofienbergelektro.no

Ordre/dato		Arbeidssted	Kontakt
Ordrenr.:	11540	Breivikveien 7A, Hans Skarelius Breivikveien 7A 1394 NESBRU	John Fredrik Bråthen +47 41520000 jf@hurtigrenovering.no
Ordrenavn:	Breivikveien 7A		
Dato:	24.09.2024		
Saksbehandler:	Sebastian MacDonald		

Beskrivelse	Verdi	Info
Anleggsbeskrivelse		
Gjelder for	Utvidelse	Nytt vaskerom. Opplegg til stikk i skuff, stikk i lite skap. 6 downlights, lys i speil, 2 stk håndkletørkere, varmekabel, fuktstyrt vifte, ny kurs til tørketrommel, forlenge ledninger til vaskemaskin og vvb. Lite bad. Stikk i skuff og i lite skap, 3 downlights, lys i speil, fuktstyrt vifte, varmekabel, Garderobe, lavtbyggende varmekabel, 5 downlights, stikk til forbruk, fuktstyrt vifte. Entre. Ny varmekabel
Type anlegg	Bolighus	
Utført i henhold til	NEK 400:2022	
Måler nr.		
Byggeår	1800	
Senere utbedret	2024	
Risikovurdering		
Er det foretatt risikovurdering av anlegget?	Ja	
Visuell kontroll		
Er utstyr montert i henhold til monteringsanvisning og CE-merket dersom det er påkrevet?	Ja	
Er kabler og utstyr betryggende festet?	Ja	
Er alle spenningsførende deler beskyttet av IP2X-kapsling eller bedre?	Ja	
Er jordelektroder og utjevningsforbindelser tilkoblet?	Ja	
Har du sjekket at det ikke er blandet jordet og ujordet utstyr i samme rom?	Ja	
Har du tettet alle gjennomføringer i brannskiller?	Ikke aktuelt	
Er kabeltverrsnitt valgt riktig med hensyn til spenningsfall og strømføringsevne?	Ikke aktuelt	
Er effektbrytere/motorvernbrytere riktig justert?	Ikke aktuelt	
Er jordfeilbrytere riktig valgt i forhold til type og utløsestrøm?	Ikke aktuelt	
Er det valgt nødvendig frakobling, sikkerhetsbryter, nødstopp og nullspenningsutløser?	Ikke aktuelt	
Har tilkoblet utstyr IP-grad tilpasset omgivelsene?	Ja	
Er merking av PEN-, PE- og N-leder utført?	Ja	
Er anlegget tilstrekkelig merket?	Ja	
Er alle tilkoblinger riktig utført?	Ja	
Er skjult varme dokumentert og eier informert?	Ja	
Er det nødvendig adgang for drift og vedlikehold?	Ikke aktuelt	

© 2025 NELFO

Beskrivelse	Verdi	Info
Er advarseltekster montert og nødvendig dokumentasjon/informasjon overlevert til eier/bruker?	Ikke aktuelt	
Er det montert nødvendige overspenningsvern?	Ikke aktuelt	
Måling/prøving		
Er kontinuitet i beskyttelsesleder og utjevningsforbindelser målt og funnet i orden?	Ja	
Er isolasjonsmåling utført og funnet i orden?	Ja 299 megaohm	
Er det målt eller beregnet overgangsmotstand på jordelektroden? Angi metode og verdi.	Ikke aktuelt	
Er det kontrollert at kursene har automatisk utkobling?	Ja	
Er det målt atskillelse ved SELV- og PELV-kretser?	Ikke aktuelt	
Er det målt gulv- og veggresistans?	Ikke aktuelt	
Er det kontrollert spenningsfall?	Ikke aktuelt	
Er anlegget funksjonstestet?	Ja	
Er det foretatt polaritetskontroll?	Ikke aktuelt	

Denne dokumentasjonen er i samsvar med standardiserte sjekklister og dokumentasjonsskjema fra Nelfo. Bruk alltid en registrert elektroinstallatør som er medlem av Nelfo.

Montør:
25.11.2024



Patrick Olsen

© 2025 NELFO

Nexans varmekabler

Dokumentasjonsark for Nexans varmekabler

Kunde

10000
SOFIENBERG BYGG AS
Alf Kristoffersens vei 11
Alf Kristoffersens vei 11
1396 BILLINGSTAD
Org. nr.: 896871862

Fra

Sofienberg Elektro AS
Alf Kristoffersensvei 11
1396 Billingstad
Org. nr.: 930825336

Avdeling: Montører
Telefon: 22720000
E-post: post@sofienbergelektro.no

Ordre/dato

Ordrenr.: 11540
Ordrenavn: Breivikveien 7A
Dato: 24.09.2024
Saksbehandler: Sebastian MacDonald

Arbeidssted

Breivikveien 7A, Hans Skarelius
Breivikveien 7A
1394 NESBRU

Kontakt

John Fredrik Bråthen
+47 41520000
jf@hurtigrenovering.no

Beskrivelse	Verdi	Info
Garantiskjema		
Rom	Bad	
Areal(m2)	6,80	
Merkeverdier		
Typebetegnelse(r)	Tkqp	
En-leder/to-leder	2	
Angi metereffekt (W/m)	17,00	
Angi nom.motstand (Ohm)	52,00	
Angi driftspenning (V)	230,00	
Kontrollmåling - Ledermotstand		
Angi målt ledermotstand før installasjon (Ohm)	52,00	
Angi målt ledermotstand før innstøping (Ohm)	52,00	
Angi målt ledermotstand før tilkobling (Ohm)	52,00	
Kontrollmåling- Isolasjonsmotstand		
Angi målt isolasjonsmotstand før installasjon (MOhm)	299,00	
Angi målt isolasjonsmotstand før innstøping (MOhm)	299,00	
Angi målt isolasjonsmotstand før tilkobling (MOhm)	299,00	
Anleggsdata		
Angi montasjedybde (cm)	5,00	
Angi antall elementer/matter installert (stk)	1,00	
Angi installert/oppvarmet areal (m2)	6,80	
Angi flateeffekt oppvarmet areal (W/m2)	147,00	
Angi sikringsstørrelse (A)	15,00	
Angi utløsestrøm for jordfeilvern (<30mA)	30,00	
Angi jording:	Tjømemuffe og kabel	
Maks temperatur i oppvarmingssystemet er begrenset til 80°C ved:		
Planlegging (Monteringsanvisning er fulgt, og eier er informert om forutsetningene)	OK	
Montasjen (Monteringsanvisning er fulgt)	OK	
Bruk av beskyttelsesutstyr (Beskriv)	OK	Regulator
Styrings-/reguleringsutrustningen		
Typebetegnelse	Tkqp	
Følertype	Gulvføler	
Installatør		
Varmekabelanlegget er montert i henhold til Nexans Norway's installasjonsveiledning og anleggseier er opplyst om hvilke forholdsregler og begrensninger som gjelder for bruk av gulvvarmesystemet.	Utført	

© 2025 Nexans

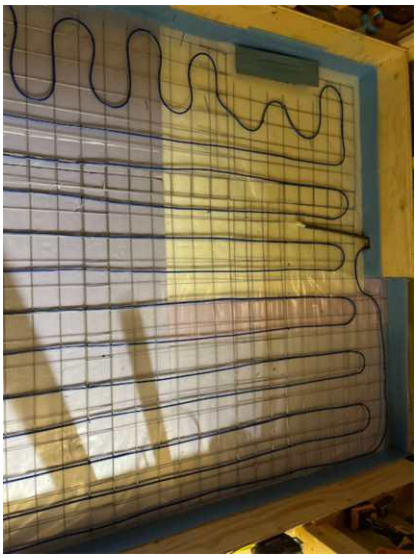
For installatørvirksomheten
25.11.2024



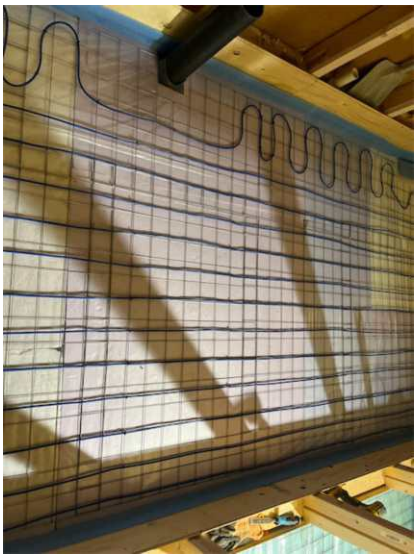
Patrick Olsen

Bilder

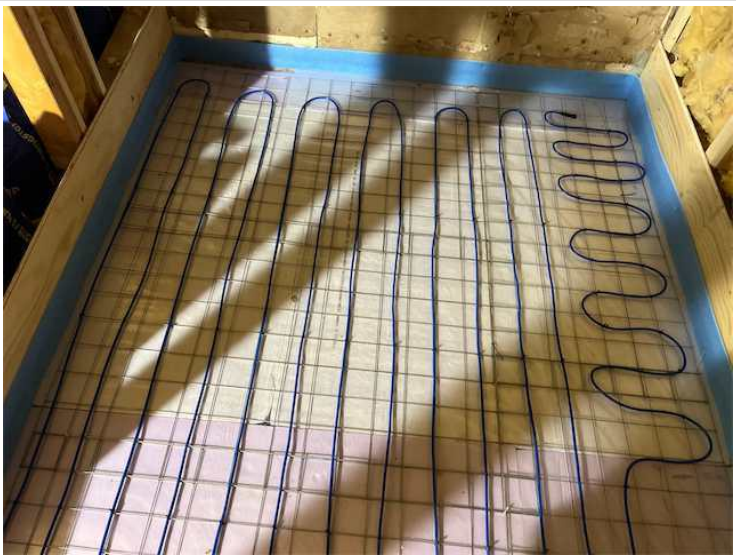
Bilde_3



Bilde_2



Bilde_1



© 2025 Nexans

Faktura

Fakturanummer 10456

Hans Skarelius
Breivikveien 7A
1394 NESBRU

Kundenr. 7184
Fakturadato 23.10.2023
Leveringsdato 23.10.2023
Forsinkelsesrente Ved betaling etter forfall beregnes rente etter forsinkelsesrenteloven

Beskrivelse	Antall	Enhet	Enhetspris	Sum
Panasonic NZ35	1,00	stk	19 000,00	19 000,00
Montering av varmepumpe Luft/Luft	1,00	stk	5 990,00	5 990,00

Selger har salgspant i de leverte varer inntil kjøpesummen og omkostninger fullt ut er betalt (pantelovens § 3-14, jfr. 3-22).

Etter forfall beregnes rente iht. gjeldende satser

Ekskl. mva	19 992,00
Mva (25 %)	4 998,00
Avrunding	0,00

Forfallsdato	30.10.2023
KID	10456051
Angis ved betaling	
Bankkonto	1506.22.46933
Å betale	**24 990,00**

Adresse
VARMEPUMPE ENERGY AS
Holmquistveien 13
1394 NESBRU

Telefon
40090020

E-post/nettside
post@varmepumpeenergy.no

Organisasjonsnr.
922 668 442 MVA
Foretaksregisteret

Bekreftelse på utført arbeid

Eiendom

Breivikveien 7

1394 NESBRU

Boligmappenr: BIY0027

Matrikkel: 3203/39/1116/0/0

Bruksenhet: H0101

Utført av Hurtigrenovering

Alf Kristoffersens vei 11

1396 Billingstad

Org.nr.: 990 136 203

Telefon: 41 52 00 00

E-post: jf@hurtigrenovering.no

Beskrivelse av arbeid utført i Januar 2025

Totalrenovering av to bad + varmekabel og flis i inngangsparti.

Bekreftelse på utført arbeid

Tilhørende filer (7)

Annen	Samsvarserklæring-6.pdf
	Lite bad [Nexans varmekabler].pdf
	Sluttkontroll-4.pdf
	Garderobe [ØS Varme - Samsvarserklæring - for varmematter].pdf
	Nexans varmekabler.pdf
	Risikovurdering-5.pdf
	Entre [ØS Varme - Samsvarserklæring - for 8
	10
	16 og 18W varmekabler].pdf

Våtromsdokumentasjon i henhold til
NS3600- Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig

Denne dokumentasjon er til nytte for deg som boligeier dersom du skal selge din bolig. Her defineres oppbygning, produkter og viktige detaljer for ditt våtrom.
Ta godt vare på dette så forenkles prosessen ved et fremtidig salg av din bolig.

STYRINGSSYSTEM	Side 1
Prosjekt:	Breivikveien 7a
Utarb. dato:	16.12.2025
Kunde:	Hans Skarelius
Revidert dato:	
Utarbeidet av:	Sofienberg Bygg AS
Godkjent ved:	Håvard Nygaard

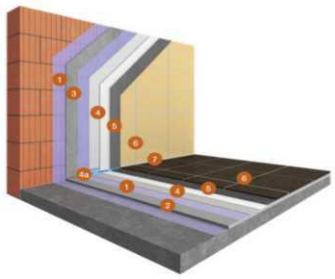
Firma: Sofienberg Bygg AS

Bedriftsadresse:	Alf Kristoffersens Vei 11	**Postnr: 1396**	**Poststed: Billingstad**
Foretaksnummer:	896871862 **Tlf.:**	**Mobil: 415 20 000**	**E.post:** jf@hurtigrenovering.no

Prosjektnr/navn:

Bygningsdel:	Materiale / dimensjon:	Ja	Nei	Type overflatebehandling: tapet / maling / lakk / fargekode etc.	Dokumentasjon/ Bruks/monteringsveiledning (Vedlegg)	Utført av (Firma)
Himling						
	Himlingstype			Gips, sparklet og malt		Sofienberg Bygg
	Maling/malingssystem	x				Sofienberg Bygg
Vegger:	Festemuligheter	x		Type: BAC Finer		Sofienberg Bygg
	Underlag for membran	x		Type: 12,5mm BAC Våtromsplater		Sofienberg Bygg
	Membran	x		Type: PCI-Lastogum (Pci våtromssystem) Leverandør: Flisekompaniet AS/PCI	FK Produktansvarserklæring Eta/Tg/produktdablad	Sofienberg Bygg
	Overflate (om ikke flis)	x			Fdv/PD	
	Flislagt Malt	x x x		Pietre di paragone gre bianco 60x60 Homey Stripes White matt 30x60 Deler av vegger i stort bad er malt med Jotun Våtromssystem.	fdv/pd fdv/pd	Sofienberg Bygg Sofienberg Bygg
Gulv:	Underliggende membran		x			
	Overliggende membran	x		PCI Seccoral 2K Leverandør: Flisekompaniet AS	Eta/Tg/produktdablad	
	Overflate(om ikke flis)		x			
	Flislagt	x		Pietre Di Paragone Gre Bianco 60x60	fdv/pd	Sofienberg Bygg
Varmesystem	Vannbåren gulvvarme				Dokumentasjon rørlegger	Sofienberg Rør
	Varmerør		x			
Overganger	Mykfuger	x		Type:PCI – Silcoferm S Leverandør: Flisekompaniet AS Vedlikehold: Se produktdatablad	Underliggende Dok.	Sofienberg Bygg
Rørsystem	Rør i Rør	x		Type: Multipex Leverandør: Roth	Dokumentasjon VVS	Sofienberg rør
	Åpent røranlegg		x			
	Sluk	x		Joti Purus Line Twist i begge bad Leverandør: Joti Vedlikehold: Se fdv	Dokumentasjon VVS	Sofienberg rør
Godkjent av:	**Sofienberg Bygg**				**Sted: Oslo**	**16.12.2025**

Trykk her for underliggende dokumentasjon.



Beskrivelse:

Utført arbeid november - desember 2024. Renovering av to bad i boligens 1.etasje. Kunde: Hans Skarelius.
Revet eksisterende baderom og bygget dette opp igjen.
Joti Purus Line Twist fungerer som badenes hovedsluk.
Nye avløpsrør fra alle innredninger.
Nye vannrør med tilhørende fordelerskap til alle våtrom.
Alle vegger er kledd med 12,5 mm våtromsplater på avstivet underlag.
Lagt heldekkende Pci Lastogum veggmembran.
Lagt heldekkende PCI Seccoral 2K gulvmembran.
Montert 2stk innbygget toalett, servantinnredning, dusj, varmtvannsbereder, vaskemaskin og tørketrommel.

Arbeidet er utført av: Sofienberg Rør AS
Byggmesterfirma Sofienberg Bygg AS
Sofienberg Elektro AS

Nexans varmekabler

Lite bad

Dokumentasjonsark for Nexans varmekabler

Kunde	Fra
10000 SOFIENBERG BYGG AS Alf Kristoffersens vei 11 Alf Kristoffersens vei 11 1396 BILLINGSTAD Org. nr.: 896871862	Sofienberg Elektro AS Alf Kristoffersensvei 11 1396 Billingstad Org. nr.: 930825336 Avdeling: Montører Telefon: 22720000 E-post: post@sofienbergelektro.no

Ordre/dato	Arbeidssted	Kontakt
Ordrenr.: 11540 Ordrenavn: Breivikveien 7A Dato: 24.09.2024 Saksbehandler: Sebastian MacDonald	Breivikveien 7A, Hans Skarelius Breivikveien 7A 1394 NESBRU	John Fredrik Bråthen +47 41520000 jf@hurtigrenovering.no

Beskrivelse	Verdi	Info
Garantiskjema		
Rom	Bad	
Areal(m2)	3,20	
Merkeverdier		
Typebetegnelse(r)	Tkqp	
En-leder/to-leder	2	
Angi metereffekt (W/m)	17,00	
Angi nom.motstand (Ohm)	104,00	
Angi driftspenning (V)	230,00	
Kontrollmåling - Ledermotstand		
Angi målt ledermotstand før installasjon (Ohm)	104,00	
Angi målt ledermotstand før innstøping (Ohm)	104,00	
Angi målt ledermotstand før tilkobling (Ohm)	104,00	
Kontrollmåling- Isolasjonsmotstand		
Angi målt isolasjonsmotstand før installasjon (MOhm)	299,00	
Angi målt isolasjonsmotstand før innstøping (MOhm)	299,00	
Angi målt isolasjonsmotstand før tilkobling (MOhm)	299,00	
Anleggsdata		
Angi montasjedybde (cm)	5,00	
Angi antall elementer/matter installert (stk)	1,00	
Angi installert/oppvarmet areal (m2)	3,20	
Angi flateeffekt oppvarmet areal (W/m2)	142,00	
Angi sikringsstørrelse (A)	15,00	
Angi utløsestrøm for jordfeilvern (<30mA)	30,00	
Angi jording:	Kabel og tjømemuffe	
Maks temperatur i oppvarmingssystemet er begrenset til 80°C ved:		
Planlegging (Monteringsanvisning er fulgt, og eier er informert om forutsetningene)	OK	
Montasjen (Monteringsanvisning er fulgt)	OK	
Bruk av beskyttelsesutstyr (Beskriv)	OK	Regulator
Styrings-/reguleringsutrustningen		
Typebetegnelse	Tkqp	
Følertype	Gulvføler	
Installatør		
Varmekabelanlegget er montert i henhold til Nexans Norway's installasjonsveiledning og anleggseier er opplyst om hvilke forholdsregler og begrensninger som gjelder for bruk av gulvvarmesystemet.	Utført	

© 2025 Nexans

For installatørvirksomheten
25.11.2024



Patrick Olsen

Bilder

Bilde_5	Bilde_4
	

© 2025 Nexans

Dokumentasjon av det elektriske anlegget

Rapport fra risikovurdering

Kunde

10000
SOFIENBERG BYGG AS
Alf Kristoffersens vei 11
Alf Kristoffersens vei 11
1396 BILLINGSTAD
Org. nr.: 896871862

Fra

Sofienberg Elektro AS
Alf Kristoffersensvei 11
1396 Billingstad
Org. nr.: 930825336

Avdeling: Montører
Telefon: 22720000
E-post: post@sofienbergelektro.no

Ordre/dato

Ordrenr.: 11540
Ordrenavn: Breivikveien 7A
Dato: 24.09.2024
Saksbehandler: Sebastian MacDonald

Arbeidssted

Breivikveien 7A, Hans Skarelius
Breivikveien 7A
1394 NESBRU

Kontakt

John Fredrik Bråthen
+47 41520000
jf@hurtigrenovering.no

Beskrivelse	Verdi	Info
Anleggssikkerhet		
Skal det installeres utstyr for ekom, og har virksomheten ekom autorisasjon?	Nei	
Skal oppdraget planlegges og utføres i henhold til gjeldende NEK 400?	Ja	
Har du tatt hensyn til spesielle krav i TEK?	Ikke aktuelt	
Er de ytre påvirkningene for installasjonen normale?	Ja	
Har du nødvendig informasjon om hva installasjonen skal brukes til?	Ja	
Har du vurdert type komfyrvakt?	Ikke aktuelt	
Har du nødvendige opplysninger om nytt og eventuelt eksisterende utstyr?	Ja	
Skal det monteres ladepunkt for elbil?	Nei	
Har du nødvendig informasjon for å planlegge jordingsanlegget?	Ja	
Har du vurdert type overspenningsbeskyttelse?	Ikke aktuelt	
Kan du se bort i fra eventuell risiko forbundet med installasjon av skjult varme?	Nei	
Har du tatt hensyn til eier/brukers krav og forventninger til skjult varmeinstallasjon?	Ja	
Kan du se bort i fra eventuell risiko forbundet med installasjoner i våtrom og/eller badstue?	Nei	
Har du tatt hensyn til spesielle krav til installasjoner i våtrom?	Ja	
Kan du se bort fra risiko forbundet med lys- og varmeutstyr med høy overflatetemperatur?	Nei	
Har du tatt hensyn til forhold som kan oppstå ved installasjon av innfelt belysning?	Nei	
Kan du se bort i fra eventuell risiko forbundet med utvendig kabelanlegg i luft og/eller jord?	Ja	
Skal arbeidet utføres uten inngrep i en eksisterende installasjon?	Ja	
Er arbeidet koordinert tilstrekkelig med andre fag?	Ikke aktuelt	
Kan oppdraget utføres uten fare for å forringe kvaliteten på øvrig bygningsteknisk utførelse?	Ja	
Kompetanse		
Har personale som skal utføre installasjonen riktig kompetanse?	Ja	
Eventuelt		
Har du vurdert alle forhold og har tilgang til alle opplysninger som har betydning for denne risikovurderingen?	Ja	
Informasjon		
Har du informert eier/bruker om de valg du har lagt til grunn for prosjekteringen?	Ja	

Denne dokumentasjonen er i samsvar med standardiserte sjekklister og dokumentasjonsskjema fra Nelfo. Bruk alltid en registrert elektroinstallatør som er medlem av Nelfo.

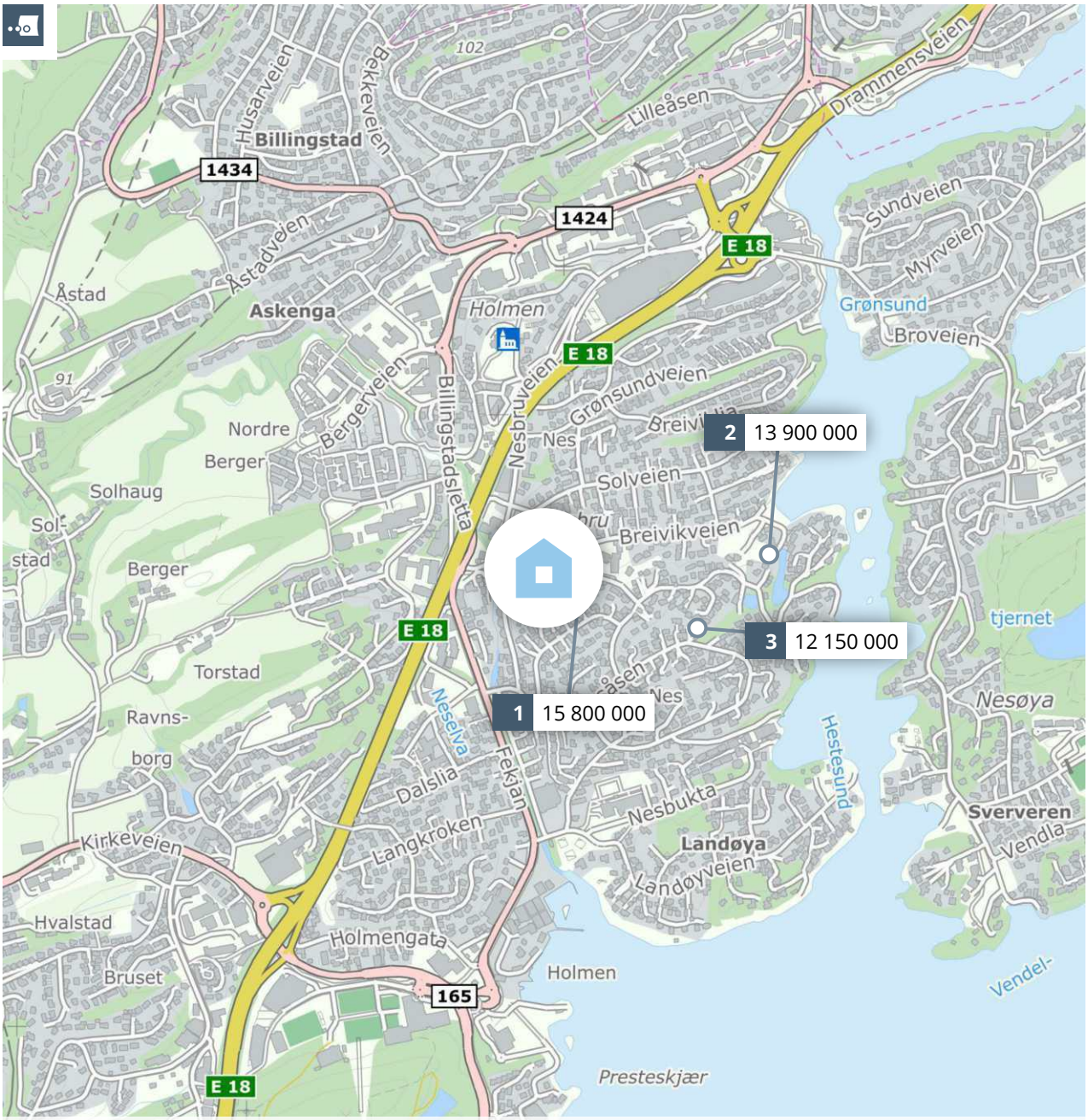
© 2025 NELFO

Risikovurdert av:
11.10.2024



Patrick Olsen

© 2025 NELFO



Meglers verdivurdering

BREIVIKVEIEN 7 A

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Solli & Partnere AS den 02.10.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Kristian Fjeld.

En tjeneste fra
Eiendomsverdi AS

Breivikveien 7 A, 1394 NESBRU

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1981

GNR 39 BNR 1116 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3203 ASKER GRUNNKRETS ØVRE NES

Verdivurdert til

10 700 000

-	10 700 000	61 143
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	175 m²	19 m²	- m²	56 m²	- m²	- m²
Tomt						456 m²
Byggeår						1981

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	4
Etasjer	-

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Nesveien 11 C 287 m² 1982 903 m² 5 sov	15.06.2026	14 500 000	**15 800 000**	0	15 800 000	**55 052**
2 Breivikveien 63 247 m² 1966 1 684 m² 3 sov	08.05.2026	13 500 000	**13 900 000**	0	13 900 000	**56 275**
3 Nesåsen 7 235 m² 1973 1 153 m² 4 sov	26.06.2026	11 990 000	**12 150 000**	0	12 150 000	**51 702**

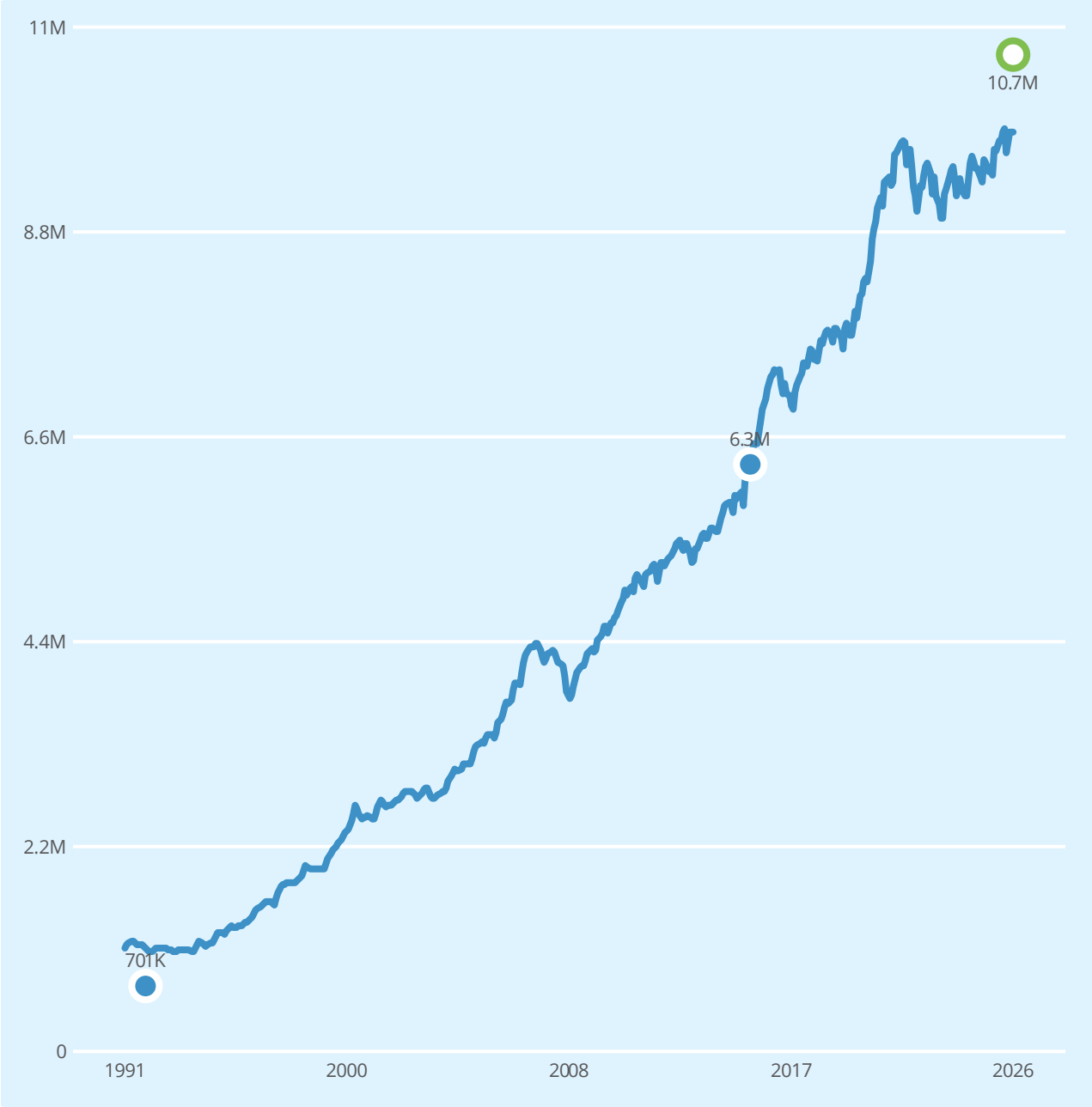
Pen, oppgradert og innholdsrik enebolig i kjede. 4 sov. 2 nye bad (2024). Barnevennlig blindvei. Nær sjø, skole og buss.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
17.02.2016	02.03.2016	03.06.2016	6 400 000	6 300 000	0	6 300 000	1
09.12.1991		09.12.1991	-	701 000	-	701 000	

1 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret. oppgraderinger

Eneboliger til salgs i ØVRE NES grunnkrets nå

Ingen eneboliger til salgs nå

Eneboliger solgt i ØVRE NES grunnkrets siste 6 mnd

10
eneboliger solgt

15.9M
15.5M
15.1M
14 716 000 Prisantydning i snitt
14 325 000 Salgspris i snitt
13.9M
13.5M

Solgt i snitt i løpet av
47
dager

for 2.4% under prisantydning

Analyse m²-priser

61 143 Breivikveien 7 A Totalpris 10 700 000

56 786 ØVRE NES grunnkrets i snitt siste 6 mnd

48 172 ASKER kommune i snitt siste 6 mnd

enova

Energiattest



Adresse **Breivikveien 7A, 1394 NESBRU**	
Dato for energimerking **29.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-361206**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **149876537**
Gårdsnummer **39**	Bruksnummer **1116**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1981**	Bygningstype **Kjedet enebolig**
Bruksareal **196,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **172,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **205,44**

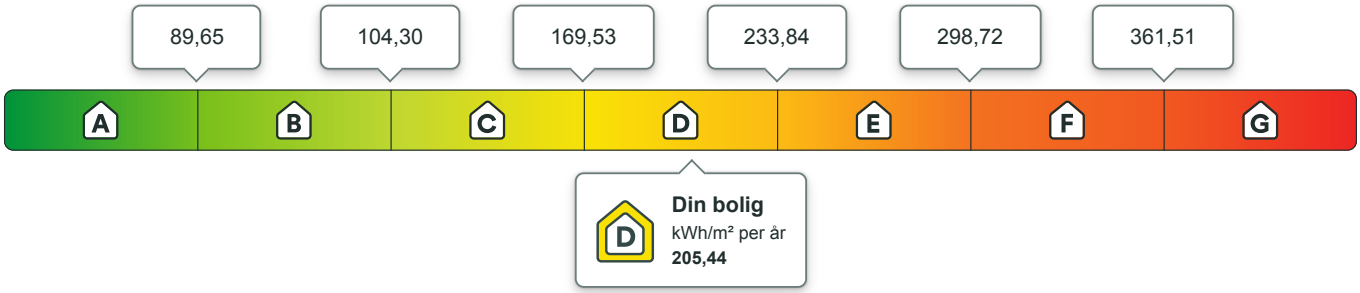
Breivikveien 7A, 1394 NESBRU

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
41 921,88	**226,71**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Breivikveien 7A, 1394 NESBRU

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Solceller **Nei**	Lekkasjetall **Nei**

Breivikveien 7A, 1394 NESBRU

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 2: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 3: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 4: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 5: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 10: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 11: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 12: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 13: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 14: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 15: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 16: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 17: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 18: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak utendørs

Tiltak 19: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 20: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 21: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 22: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 23: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

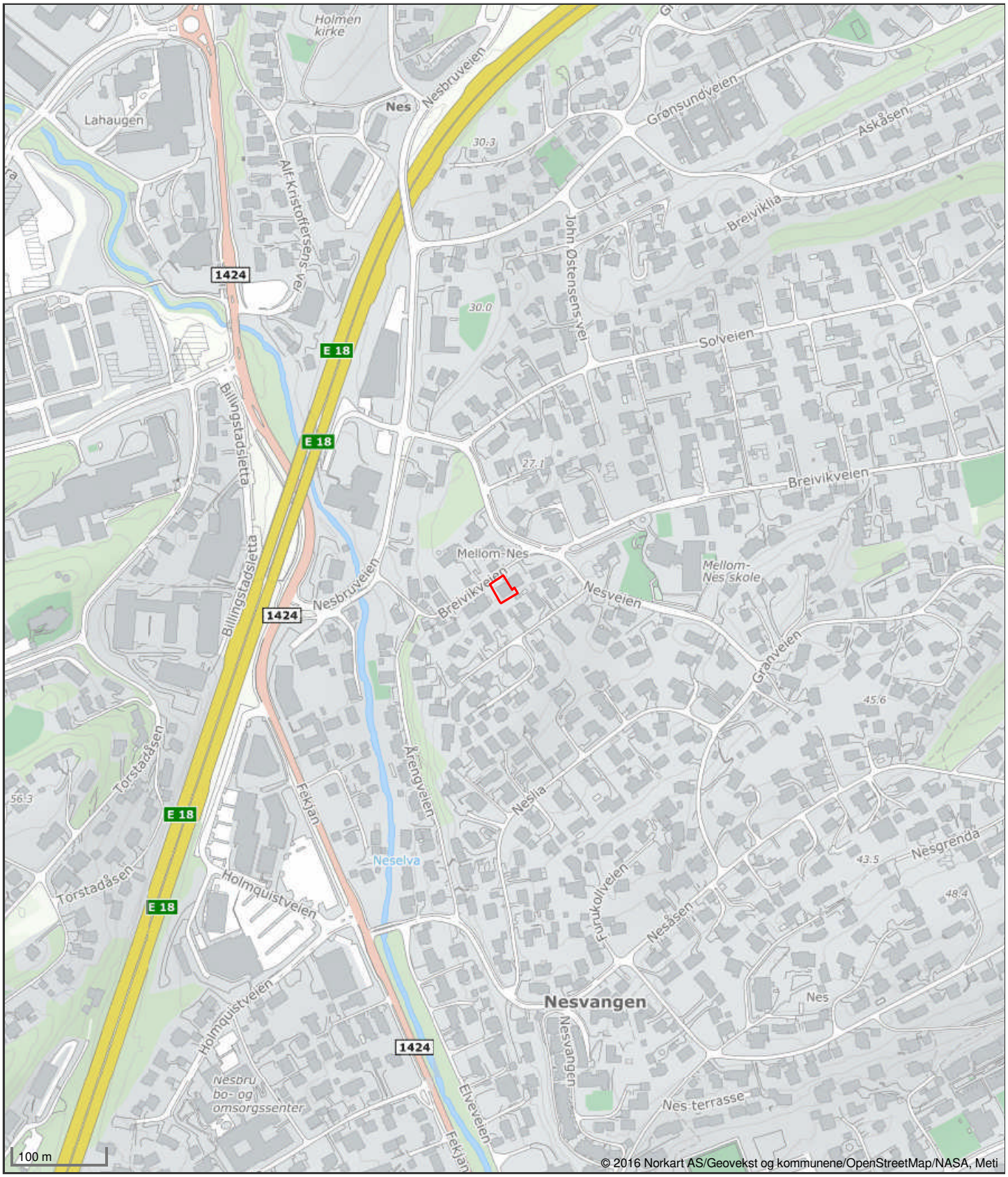
Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 24: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Utskriftsdato: 08.09.2026

Oversiktskart for eiendom 3203 - 39/1116//



© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Asker kommune

Grunnkart

Eiendom: 39/1116
Adresse: Breivikveien 7A
Dato: 08.09.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant
Hjelpelinje fiktiv



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Asker kommune

Ledningskart

Eiendom: 39/1116
Adresse: Breivikveien 7A
Dato: 08.09.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

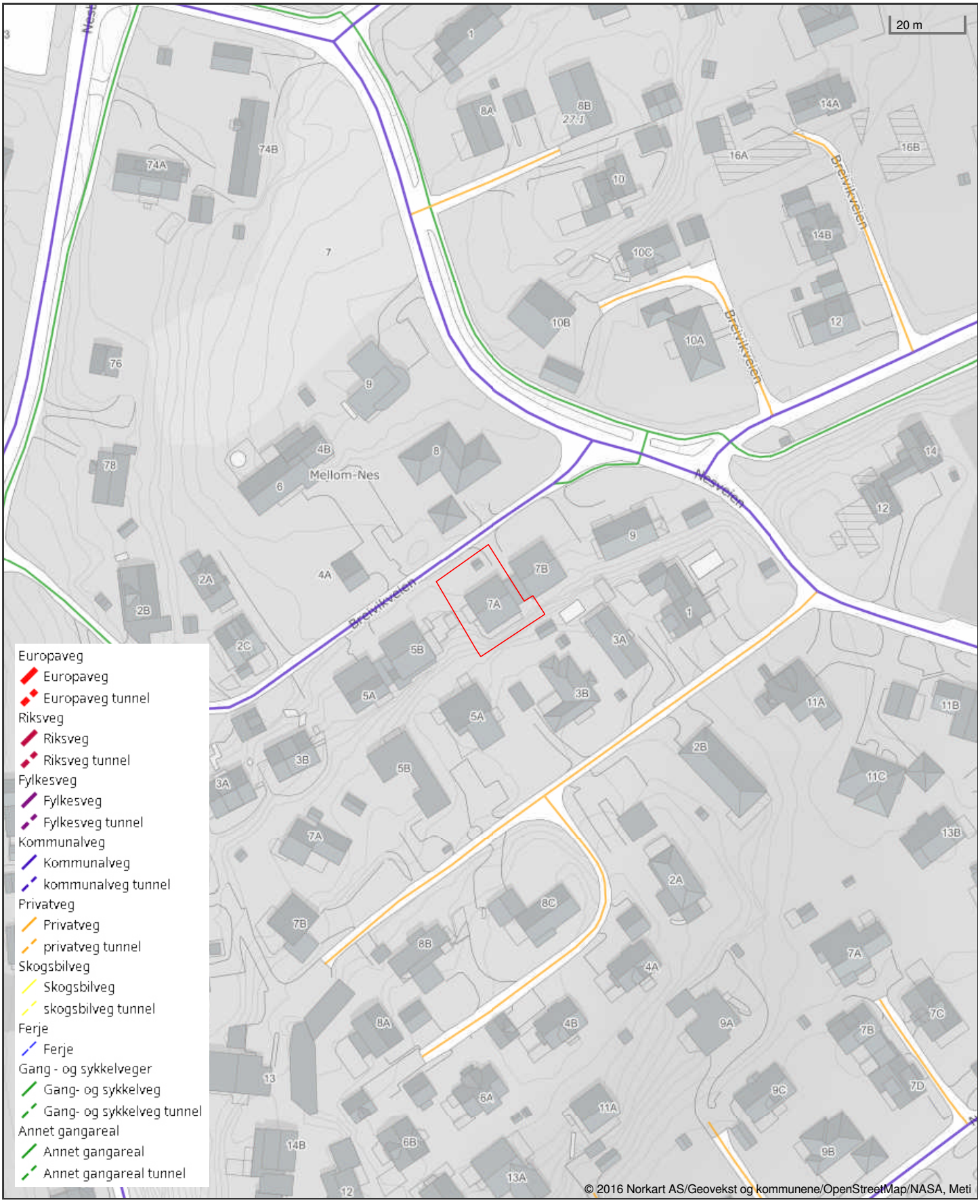
Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert. Informasjon hentes fra kommunens digitale ledningskartverk.



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser.
VA-ledninger kan være tegnet parallellforskjøvet og mange private ledninger mangler i kartet.
Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Utskriftsdato: 08.09.2026

Vegstatuskart for eiendom 3203 - 39/1116//



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 39, Bruksnr 1116	**Kommune:**	3203	Asker
Adresse:				
Veiadresse:	Breivikveien 7 A, gatenr 1168 1394 Nesbru	**Grunnkrets:** **Valgkrets:**	203 2	Øvre Nes Nesbru
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:** **Tettsted:**	1070201 801	Holmen Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	13.11.1979	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	456,1 kvm	**Skyld:**			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3203/39/1116	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3203/39/1116	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Kart- og delingsforretning	Forretning:	27.01.1983	Avgiver	3203/39/1116	-517,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3203/39/1204	517,0
Kart- og delingsforretning	Forretning:	13.11.1979	Avgiver	3203/39/247	-457,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3203/39/1116	457,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Kjede/atriumhus (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Breivikveien 7 A	Bolig					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	149876537			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
H01	1						

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



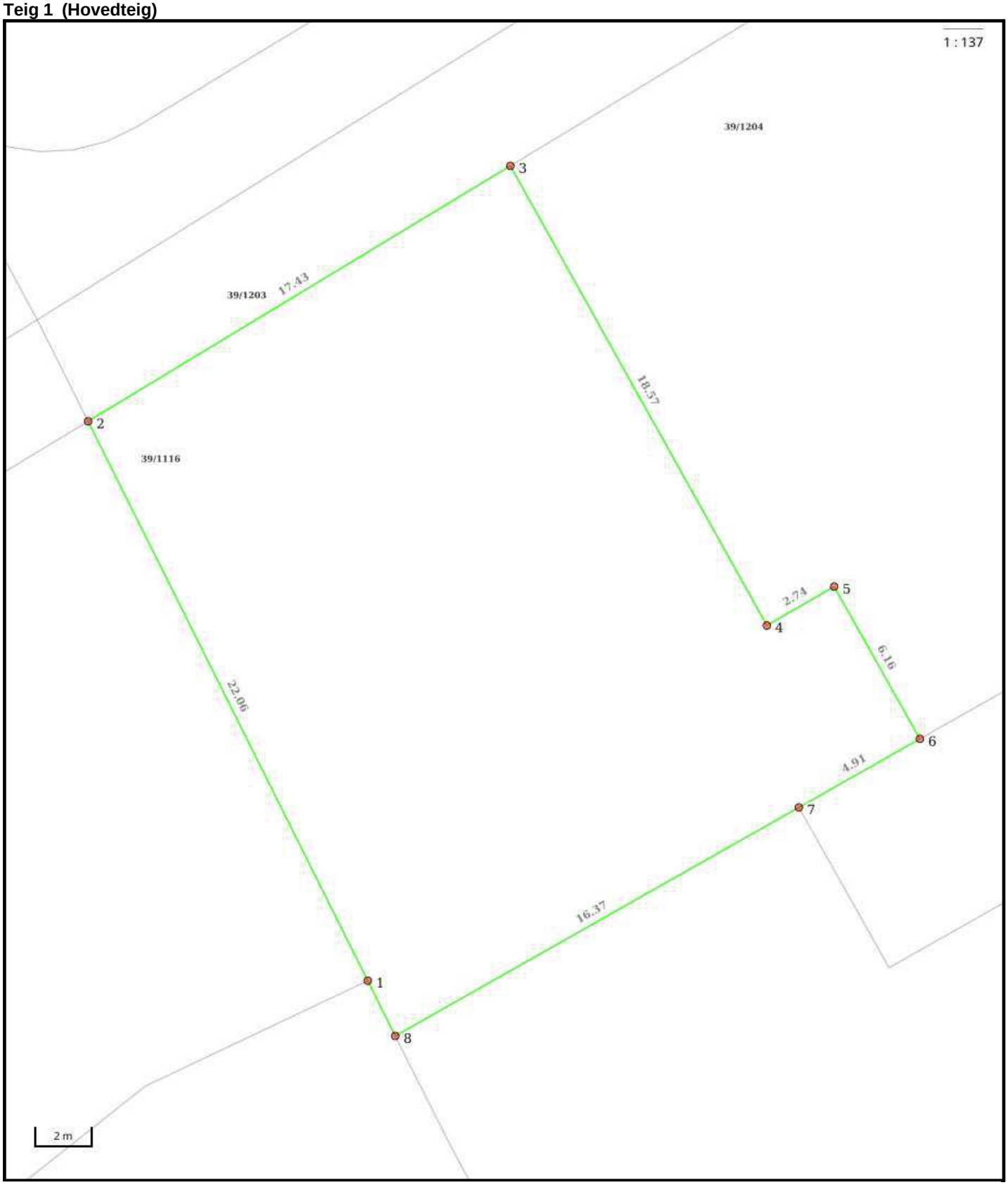
Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 456,10m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 637 427,28	583 621,34	22,06m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 637 446,02	583 609,71	17,43m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 637 456,34	583 623,76	18,57m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 637 441,02	583 634,25	2,74m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 637 442,60	583 636,49	6,16m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 637 437,53	583 639,99	4,91m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 637 434,74	583 635,95	16,37m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 637 425,43	583 622,48	2,17m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

([1]) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Bygningsloven av 18 juni 1965 § 99, nr.2 og 3

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)			Matr.nr. (Gnr./bnr./parsellnr.)	
Brinvikveien 7A, 1360 Nesbru			39/247	C
Arbeidets art	**Bygningens art**	**Dato for søknad**	**Dato for vedtak**	**Sak nr.**
Nybygg	Boligbygg m/garasje	16/7-79	23/8-79	1380/79
Byggherre		**Adresse**		**Tlf.**
Henning Z. Hirsch		St. Olavspl. 3, Oslo 1		
Anmelder		**Adresse**		**Tlf.**
Byggherren				
Ansvarshavende		**Adresse**		**Tlf.**
Kommunerevisor Gunnar Einar Nilsen, Tollbugt. 11, 3600 Drammen				

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for

☒ hele bygget ☐ følgende del av bygget:

Ansvarshavende pålegges å utføre følgende arbeider:

1. Terrassen og tak over garasjen må tekkes ferdig, rennen mangler på terrassen.
2. Ventilen (0,20m²) i gavelveggen mangler for løfting av tak.
3. Innpassing av kjellervinduer og innsetting av ventiler.
4. Nedløp fra takrennen må gjøres ferdig.
5. Takstige/stiger må monteres på taket for feieren.
6. Pipevangenes avslutning over tak må beskyttes mot fuktighet.
7. Brannstige henges opp utvendig på egnet sted.
8. I skråning mot nabogrense mot syd må løse masser og stein fjernes. Skråningen må i nabogrensen sikres med forsvarlig gjerde så snart som mulig.

Arbeidet må være utført innen: 1/7 - 81

Ansvarshavende skal kreve ferdigattest.

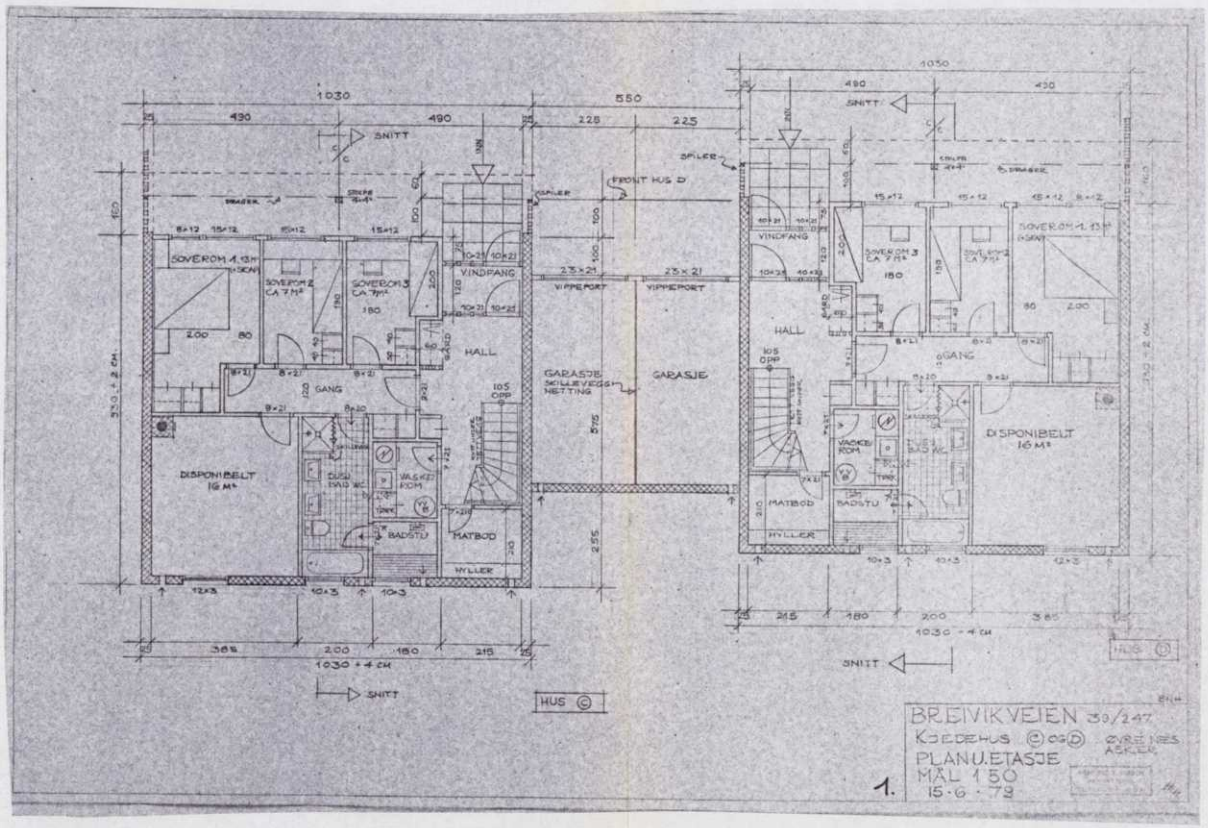
P.S. Påmeldte byggearbeider ble påbegynt i novemb. mnd. 1979.

Sted og dato	Stempel	
Asker byggesaksavdeling	8/1 - 81	Gjesa E. Gjefsen
		Underskrift

Sendes til Harald Aas
Kopi: Jan E. Martinsen, Brinvikvn. 7A, 1360 Nesbru.

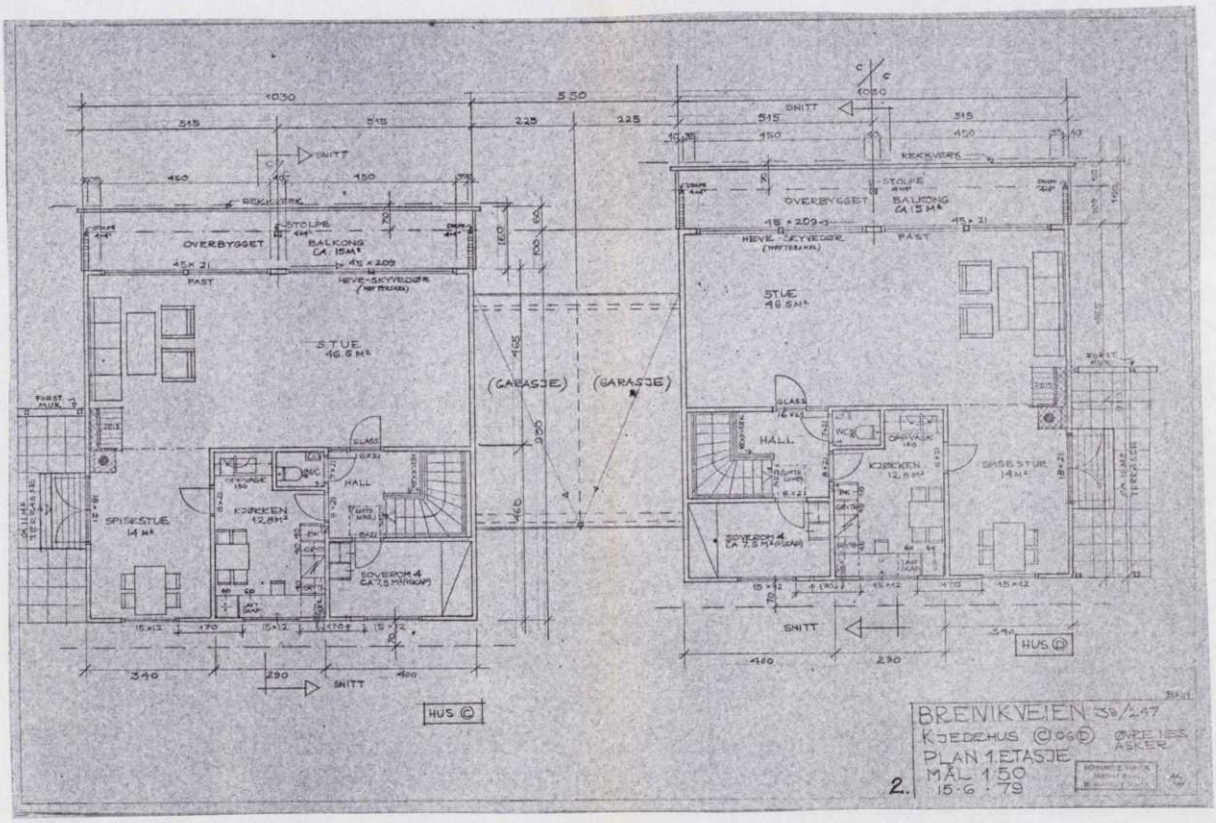
☒ Byggherre ☐ Anmelder ☒ Ansvarshavende ☐ Byggeløyvemyndighet ☐

Nr. 2128 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 1-77



ASKER
BYGNINGSVESEN
01380 16. JULI 79

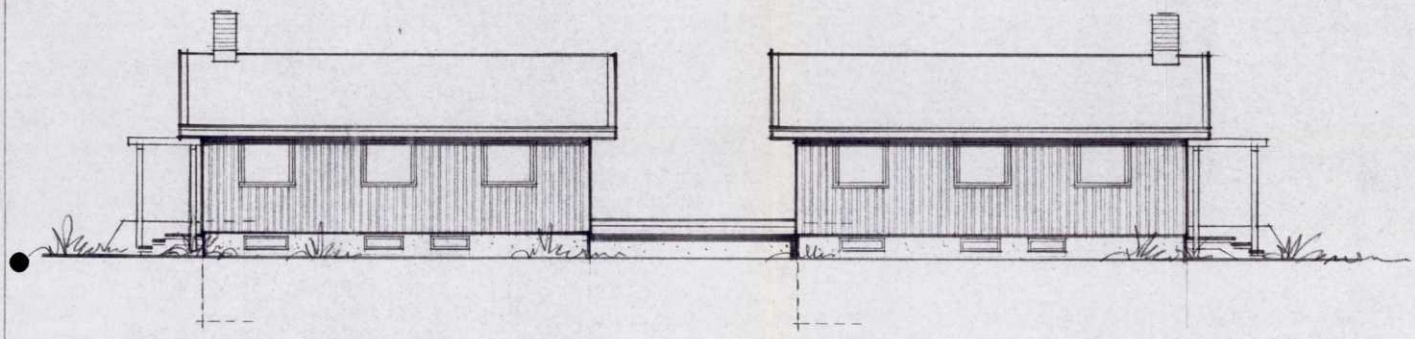
8



BRENIKVEIEN 39/247
KJEDEHUS ©OGⓓ ØVRE LIER ASKER
PLAN 1.ETASJE
MÅL 1:50
15·6·79
2.

7

ASKER
BYGNINGSVESEN
01380 10 JULI 79



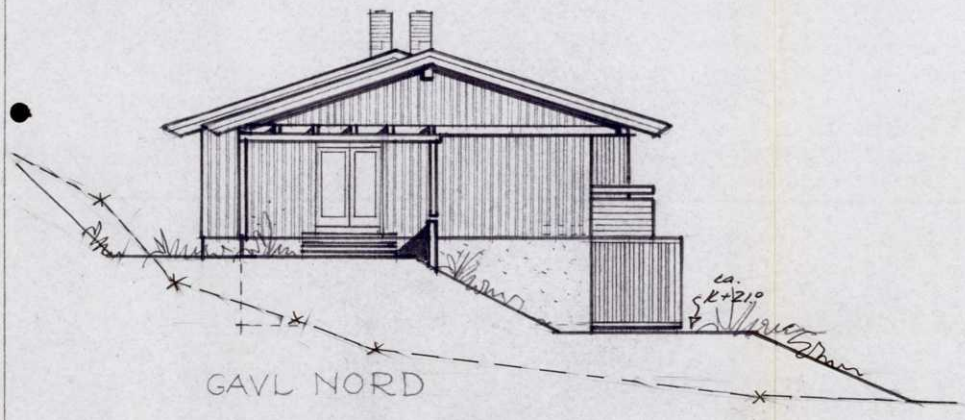
FASADE ØST

HUS C

HUS D

5

ASKER
BYGNINGSVESEN
01380 - 16 JUL 79

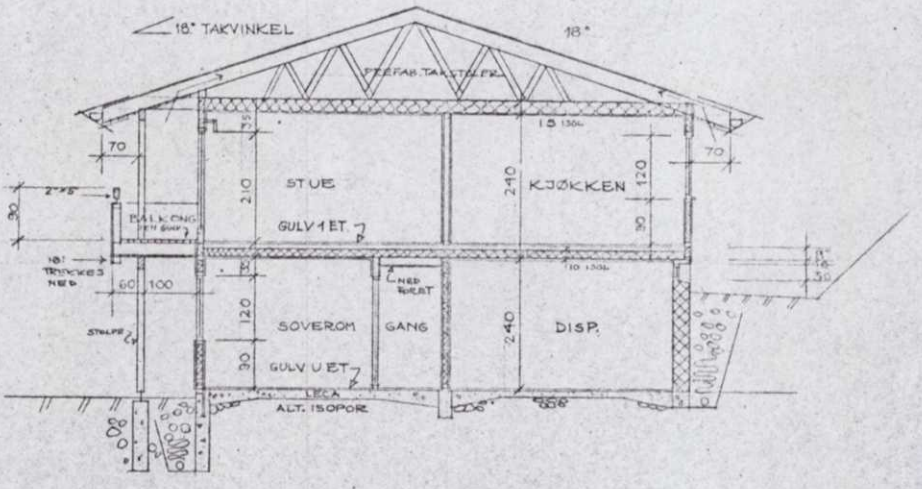


GAVL NORD

4

BREIVIKVEIEN 39/247
KJEDEHUS (C) OG (D) ØVRENES ASKER
FASADE MOT ØST, GAVL MOT NORD
MÅL 1:100
15·6·79.

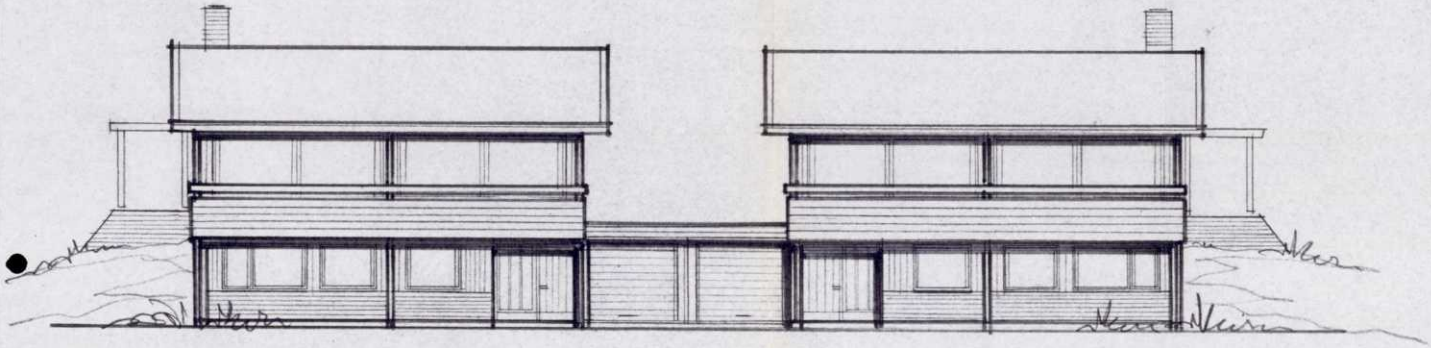
HENNING Z. HIRSCH
ARKITEKT MNAL



BNH

BREIVIKVEIEN 39/247
KJEDEHUS (C) OG (D) ØRE NES ASKER.
SNITT
3. MÅL 1:50
15·6·78

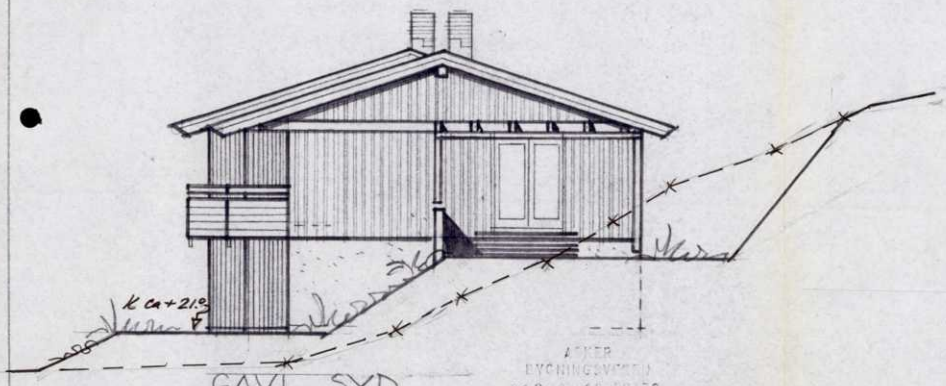
ASKER
BYGNINGSVESEN
01 JUL 79



FASADE VEST

HUS D

HUS C



GAVL SYD

ASKER
BYGNINGSVESEN
01300 16. JULI 79

6

BREIVIKVEIEN 39/247

KJEDEHUS © OG (D) ØVRE NES ASKER

FASADE MOT VEST, GAVL MOT SYD

MÅL 1:100

15·6·79

HENNING Z. HIRSCH
ARKITEKT MNAL

5

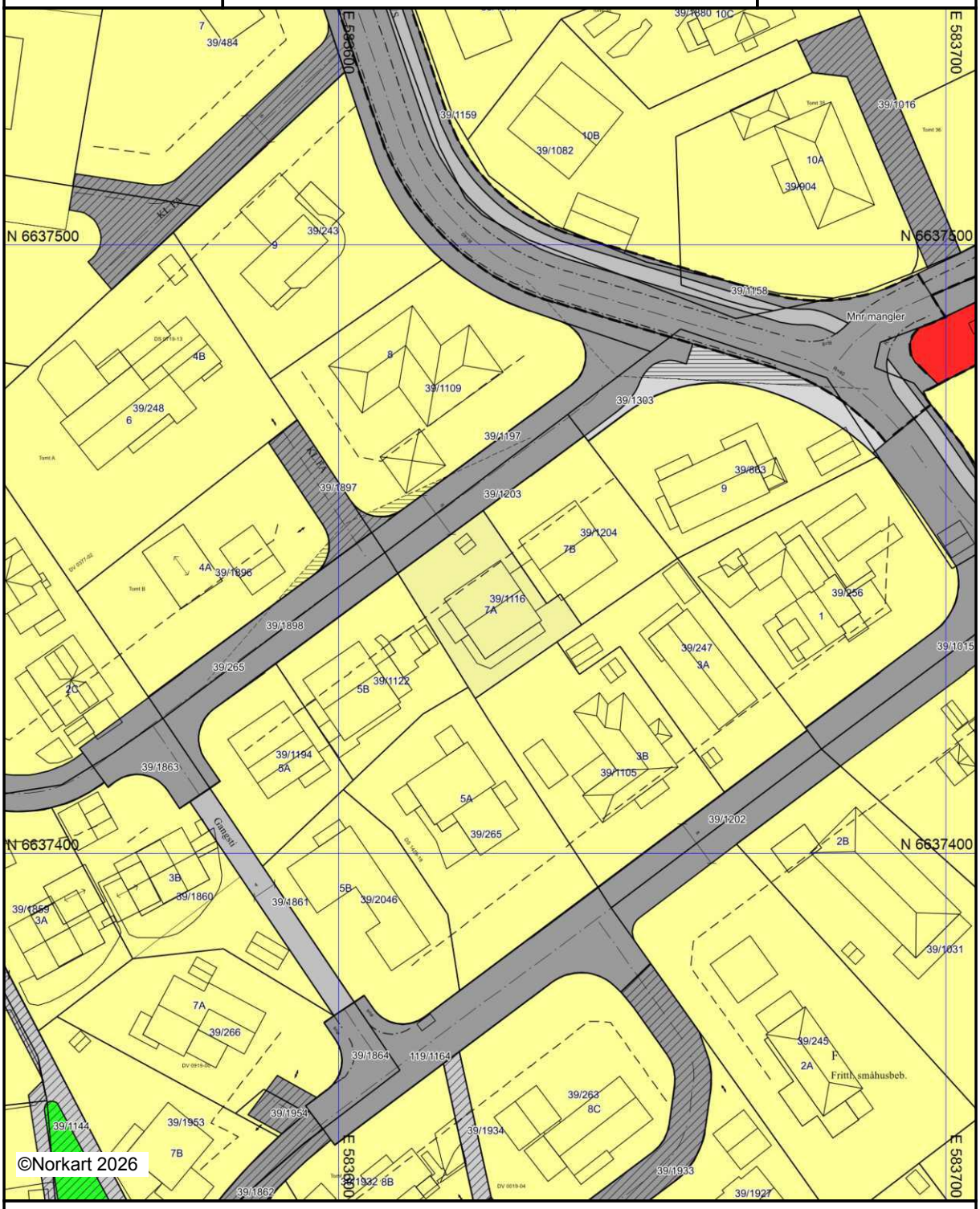
Asker kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 39/1116
Adresse: Breivikveien 7A
Dato: 08.09.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Frittliggende småhusbebyggelse
- Offentlig undervisning (skole,universitet mv.)
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Felles avkjørsel
- Felles gangareal
- Felles parkeringsplass
- Felles lekeareal for barn
- Grense for restriksjonsområde
- Frisiktsone ved veg

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Målelinje/Avstandslinje
- Avkjørsel
- Regulert møneretning
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift radius
- Abc Påskrift plantilbehør

77

Stadfestet den 16. september 1980
Fylkesmannen i Oslo og Akershus
Etter fullmakt
Reidun Jardam
(sign.)

REGULERINGSBESTEMMELSER OVER GNR. 39, ØVRE NES, DEL AV MELLOM NES.

§ 14 endret i vedtak datert 15.10.2019, sak 19/11799

§ 1. Bebyggelsen skal plasseres i hovedtrekkene som vist på planen.
Byggelinjer langs private felles atkomster er rettledende.

§ 2 Boligområder.
Bebyggelsens grunnflate for frittliggende bolig og kjede/rekkehus-bebyggelse maksimeres til h.h.v. 15% og 20% av netto tomteareal. Garasje inntil 30m2 medregnes ikke.
Der sammenkjedete boliger er vist, kan 2 bolighus oppføres.
Bebyggelsen skal være i 1 etasje, eventuelt i en etasje med underetasje dersom terrenget tillater det, og skal holdes så lav at bygningene virker tiltalende i seg selv og i forhold til omgivelsene. Høyden fra ferdig terreng til hovedgesims må ikke overstige 6,5 meter.

§ 3. Garasje kan innenfor bestemmelsene i byggeforskriftene oppføres i nabogrense. I tillegg til min. 1 garasjeplass pr. leilighet skal det være oppstillingsplass på egen grunn for 1 bil.

§ 4. **Område for allmennyttig formål, barnehage, pleiehjem.**
For området fastsettes maks. utnyttelsesgrad til U = 0,30.
Etasjehøyden maksimeres til 3 etasjer.

§ 5. **Områder til kontor og forretning.**
Utnyttelsen maksimeres totalt til U = 0,5.
Nybygg kan oppføres i inntil 2 etasjer.

§ 6. Innenfor området må det opparbeides nødvendige biloppstillingsplasser i et antall som fastsettes av bygningsrådet.

§ 7. Den ubebygde del av tomten tillates ikke nyttet til lagring.
Det må holdes pent og ryddig rundt bygningene.

§ 8. **Andre bestemmelser**
Inn- og utkjøringsforholdene til tomter skal være oversiktlige og mest mulig trafikksikre, og traseer for biladkomst skal sammen med garasje vises på situasjonskartet som følger byggemeldingen for bebyggelse selv om garasjen ikke skal oppføres samtidig.

§ 9. Tomter skal fortrinnsvis innhegnes med hekk eller buskplanting.
Hvor gjerde kommer til anvendelse skal dette være maks 80 cm høyt og ha en tiltalende utførelse.

§ 10. Innen frisiktområdet må det ikke etableres forhold i strid med frisiktbestemmelsene i veglovens §§ 29 og 31.

§ 11. I fellesarealer kan bygningsrådet tillate oppført anlegg som har naturlig tilknytning til fellesområdet. Slike anlegg må plasseres slik at grøntområdenes funksjon ikke ødelegges.

§ 12. Eksisterende vegetasjon på de enkelte tomter og fellesarealene forutsettes i mulig utstrekning bevart.

§ 13. Ved byggeanmeldelse skal det på situasjonskartet redegjøres for de formål som nevnt i bygningslovens § 69 nr 1.
Planering og oppfylling av tomtens terreng eller bygging av mur mot vei eller nabo, må ikke foretas uten etter plan som på forhånd er godkjent av bygningsrådet.

§ 14. Innen det avsatte beltet rundt østre vann (Krebsedammen) bør eksisterende vegetasjon og terrengform bevares.

§ 15. Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan tillates av bygningsrådet.

Asker kommune	Postadresse: Katrineåsveien 20, 3440 Røyken Telefon: 66 70 00 00 post@asker.kommune.no Dato: 10.09.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

Gnr:	**39**	Bnr:	**1116**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Breivikveien 7A, 1394 NESBRU**						

Avtaler og priser for husholdningsrenovasjon:
https://www.asker.kommune.no/avfall-og-gjenvinning/renovasjonsgebyr/

Priser og beregninger for vann og avløp:
https://www.asker.kommune.no/vann-og-avlop/priser-og-beregninger/

Vann/avløp

Har eiendommen vannmåler?	Ja ☐	Nei ☒
		180 m3
Sameie:		☐
Ikke tilknyttet:		☐

Asker kommune tar forbehold om at informasjonen kan inneholde feil eller mangler. Eventuelle slike feil/mangler vil ikke medføre erstatningsansvar for kommunen.

Asker kommune	Postadresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN Telefon: 66 70 00 00 E-post: post@asker.kommune.no Dato: 11.09.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

1800 Vei, vann og avløp

Gnr:	**39**	Bnr:	**1116**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Breivikveien 7A, 1394 NESBRU**						

Vegadkomst

Ankomst fra	Offentlig veg ☒ Via privat stikkvei ☐	Privat veg ☐	Ingen vegadkomst ☐
Merknad:			

Tilkobling til vann og avløp

Tilknyttet offentlig vann via privat stikkledning?	Ja ☒	Nei ☐
Hvis nei, merknad:		

Tilknyttet offentlig avløp via privat stikkledning?	Ja ☒	Nei ☐
Hvis nei, merknad:		

Asker kommune tar forbehold om at informasjonen kan inneholde feil eller mangler. Eventuelle slike feil/mangler vil ikke medføre erstatningsansvar for kommunen.

Utskriftsdato: 08.09.2026

Asker kommune

Adresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN

Telefon: 66 70 00 00

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Asker kommune

Kommunenr.	3203	**Gårdsnr.**	39	**Bruksnr.**	1116	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Breivikveien 7A, 1394 NESBRU								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Avløp	11 499,84 kr
Feiing	355,00 kr
Renovasjon	5 746,00 kr
Vann	10 889,28 kr

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Asker kommune

Adresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN

Telefon: 66 70 00 00

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Asker kommune

Kommunenr.	3203	**Gårdsnr.**	39	**Bruksnr.**	1116	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Breivikveien 7A, 1394 NESBRU								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2020100
Navn	Kommuneplan for Asker 2023 - 2035
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	13.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/15388/2020100_Bestemmelser_oppdatert_06_05_2025.pdf
Delarealer	**Delareal** 456 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** #8 Nullvekst nord **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
	Delareal 456 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2020100
Navn	Kommuneplan for Asker 2023 - 2035
Status	Endelig vedtatt arealplan
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Id	2024100
Navn	Kommuneplanens arealdel 2027 - 2039
Status	Planforslag
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	022077
Navn	GNR.39: Øvre Nes, del av Mellom-Nes
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	16.09.1980
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/7547/77_Bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 456 m^2 **Formål** Frittliggende småhusbebyggelse **Feltnavn** F

DAGBOKFØRT
06.NOV79 21755
HERREDSSKRIVEREN I
ASKER OG BÆRUM

E r k l æ r i m g

Ad eiendommen gnr. 39, bnr. 247 i Asker, parsell D

Eieren av parsell D erklærer herved at parsellen bærer de ekstrautgifter som måtte påløpe ved reparasjon av ledningen som evnt. må følge av at huset er plassert 1 m fra ledningen.

Oslo, 5.nov. 1979

T. I. Leidal

Torger Ingar Leidal
Pers.nr. 191137 [redacted]

Gerhard Fritsch
Pers.nr. 010532 [redacted]

Vi bekrefter at erklæringen er undertegnet i vårt nærvær og at underskriveren er over 20 år.

a K. Rystad 231039 [redacted]
J. Wirkners. 40
1540 Vestby.

G Berger 070129 [redacted]
Jotunheimsveien 216
Oslo 9

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Breivikveien 7 A, 1394 Nesbru
Gnr. 39, Bnr. 1116, Asker kommune.

Oppdragsnummer:
18260212

Meglerforetak: PrivatMegleren Solli & Partnere

Saksbehandler: Kristian Fjeld

Telefon / Mobil: 40 00 23 32 / 934 43 534

E-post: kristian.fjeld@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.
