Egenerklæring

Gamle Drammensvei 99 A, 1363 HØVIK

07 Sep 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Gamle Drammensvei 99 A	Gamle Drammensvei 99 A	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☐ Ja ☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

1986

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

40 år

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49

Informasjon om selger

Selger

Arvesen, Alv-Jørgen

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Gammelt bad fra 1910 ble revet og flyttet fra 1. etg til 2. etg i 1999

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

1999

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

2 nye bad etablert i andre etasje

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Byggmester

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Gammelt tak fra 1910 hadde tidligere lekkasjer.

4 **Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2000

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Helt nytt tak lagt

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Byggmester

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

Ikke relevant for denne boligen.

6 **Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☒ Ja ☐ Nei

7 **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

litt tidligere i matkjeller

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

8.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

8.1.2 **Årstall**

1999

8.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

8.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Gravd opp og drenert, installert parafintank i glassfiber som aldri har vært brukt. Varmebrønn til varmepumpe borret, septik utkoblet og ny ledning til kommunalt nett lagt

8.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Byggmester

8.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Gammelt anlegg før 1999, hvor nytt anlegg ble installert.

Ny inntak, nytt sikringsskap, nye kurser

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

1999

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Helt nytt anlegg

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Byggmester

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Inntaksrør lekasje ved Gamle Drammensvei 96

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**

1999

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Ny inntaksrør, nytt opplegg i hele huset, ny avløp

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Byggmester

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv tilstanden og om tanken er tømt/sanert eller fylt igjen?

Er nedgravd tank i nordvestre hjørne. Aldi brukt og intet vesker har vært i tanken

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, og eventuelt hva som ble utført av arbeider på anlegget

Kompressor i jord til jord varmepumpe virker ikke.

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.1.2 **Årstall**

1999

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

16.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Nytt avtrekk, ny vannbåren gulvvarme

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Byggmester

16.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

Ikke relevant for denne boligen.

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

23 **Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☒ Ja ☐ Nei

24.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

24.1.2 **Årstall**

1999

24.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

24.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Ny inngang, balkonger, terrase, glassverandaer

24.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Byggmester

24.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

24.1.8 **Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?**

☐ Ja ☐ Nei ☒ Nei, ikke søknadspliktig

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

Ikke relevant for denne boligen.

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Har detaljer om den store renoveringen om ble foretatt i 1999 - 2000

Boligselgerpakke

Boligen selges med boligselgerpakke

Boligselgerpakken består av boligselgerforsikring og tilstandsrapport fra Anticimex.

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 55784459

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Alv Jørgen Arvesen	**2026-09-07**

Identification

Alv Jørgen Arvesen

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

enova

Energiattest



Adresse **Gamle Drammensvei 99A, 1363 HØVIK**	
Dato for energimerking **21.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-357334**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **17259709**
Gårdsnummer **11**	Bruksnummer **71**
Seksjonsnummer **1**	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 **1910**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **289,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **258,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	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 **204,44**

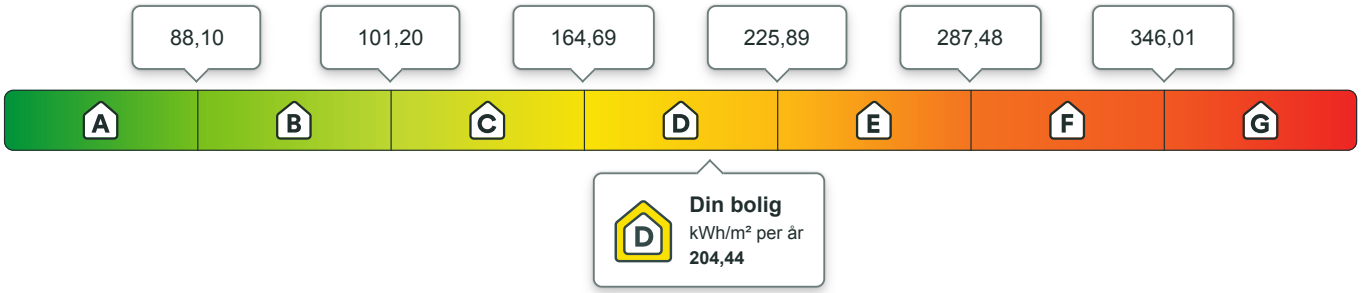
Gamle Drammensvei 99A, 1363 HØVIK

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
52 344,24	**202,88**

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

Gamle Drammensvei 99A, 1363 HØVIK

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

Gamle Drammensvei 99A, 1363 HØVIK

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 3: 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 4: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 5: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 6: 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 7: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak 8: Etterisolering av kaldt loft

Kaldt loft kan etterisoleres med isolasjonsmatter eller løsblåst isolasjon. Etterisolering krever dampsperre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka.

Tiltak 9: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 10: 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 11: Isolere loftsluke

Loftsluken isoleres og tettes ved bruk av tettelister for å redusere varmetap og direkte luftlekkasjer.

Brukertiltak

Tiltak 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 16: 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 17: 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 18: 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 19: 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 20: 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 21: 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 22: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 23: 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 24: 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.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 25: 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 26: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 27: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Utskriftsdato: 03.09.2026

Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika
Telefon: 67 50 40 50

Feiing, tilsyn, avvik og anmerkninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	11	**Bruksnr.**	71	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	1
Adresse	Gamle Drammensvei 99A, 1363 HØVIK								

Avtale 90307926 (Avgiftsadresse: Gamle Drammensvei 99 A)

Det er ikke registrert pipe eller ildsted på avtalen.
Ingen tilsyn registrert på avtalen.
Ingen avvik registrert på avtalen.
Ingen anmerkninger registrert på avtalen.

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.

Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika
Telefon: 67 50 40 50

Utskriftsdato: 03.09.2026

Ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

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

Gnr	11	**Bnr**	71	**Fnr**	0	**Snr**	1
Adresse	Gamle Drammensvei 99 A, 1363 HØVIK						

Her er opplysninger om eiendommen. Opplysningene består av dette følgebrevet med vedlegg som dekker det kommunen leverer i henhold til meglerlovens § 6-7

ArkivsakId	**Sakstittel**	**Dokumenter**					
2024/24398	Gamle Drammensvei 99 A og B - endring av anlegg - riving av pipe - ny pipe	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☑	Ingen

Denne rapporten er basert på automatiske uttrekk fra kommunens arkiver. Se relevante merknader under.

Merknad 1 - Manglende attester

Se kommunens nettsider for informasjon.

https://www.baerum.kommune.no/tjenester/plan-bygg-og-geodata/byggesak/hva-skal-du-bygge-rive-eller-endre/ferdigattest/

Merknad 2 - Seksjoner og andeler

1. For seksjoner og andeler vises kun informasjon om bygningen de tilhører.
2. For full oversikt over alle saker tilknyttet grunneiendommen, bruk kommunens innsynsløsninger.

Merknad 3 - Spesielle tilfeller

1. Spesielle saker kan være unntatt offentlighet og ikke vises i rapporten. For nærmere undersøkelser og søknad om innsyn, bruk kommunens innsynsløsninger.
2. Ved tilfeller som gjelder viktig infrastruktur eller skjermede personer, kontakt kommunen direkte.

Lokal kulturminnerapport

Eiendom	3201 11/71/0/1		
Utskriftsdato	03.09.2026	**Antall datasett**	6

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.

1 Berørte datasett

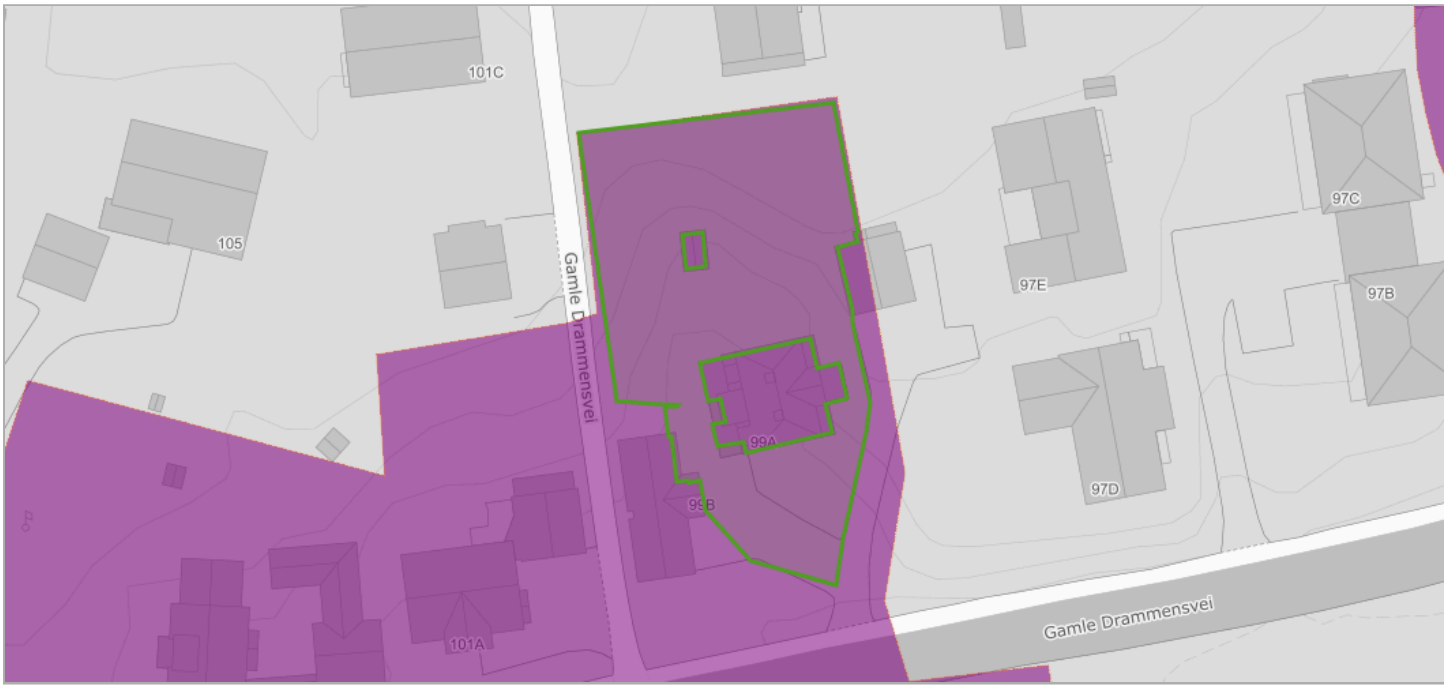
- Kulturmiljøer - lokalt registrerte kulturmiljøer i Bærum kommune

5 Sjekkede, ikke berørte datasett

- Kulturminner - Kulturmiljøer
- Kulturminner - SEFRAK
- Kulturminner – lokalt registrerte kulturminner i Bærum kommune
- Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- Kulturminner – Fredete bygninger

Kulturmiljøer - lokalt registrerte kulturmiljøer i Bærum kommune

Kilde	Bærum kommune	Versjon	04.12.2025



Om datasettet

Kulturmiljøer i Bærum kommune

Tegnforklaring



Kulturmiljø

Eiendom	Beskrivelse	Informasjon	Navn
GML DRAMMENSVEI 99,101,102,103,104,106	-	GML DRAMMENSVEI 99,101,102,103,104,106	GML DRAMMENSVEI 99

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 11, Bruksnr 71, Seksjonsnr 1	**Kommune:**	3201	Bærum
Adresse:				
Veiadresse:	Gamle Drammensvei 99 A, gatenr 1101	**Grunnkrets:**	902	Stabekk 02
(fra bruksenhet)	1363 Høvik	**Valgkrets:**	8	Høvik
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:**	1060101	Høvik
		Tettsted:	801	Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. eierseksjon	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	23.08.2012	**Har festegrunn:**	Nei	**Formål:**	Bolig
Areal:	925,8 kvm	**Skyld:**		**Sameiebrøk:**	10 623/14 405
Arealkilde:	Beregnet Areal			**Areal felles tomt:**	306,0 kvm
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	3201/11/71	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024	Mottaker	3201/11/71/0/1	0,0
			Mottaker	3201/11/71/0/2	0,0
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3201/11/71	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020	Mottaker	3201/11/71/0/1	0,0
			Mottaker	3201/11/71/0/2	0,0
Seksjonering	Forretning:	19.06.2012	Avgiver	3201/11/71	-1 134,6
	Matrikkelført:	19.06.2012	Berørt	3201/11/705	0,0
			Berørt	3201/11/1046	0,0
			Berørt	3201/11/1047	0,0
			Berørt	3201/11/1064	0,0
			Berørt	3201/11/1190	0,0
			Berørt	3201/11/1191	0,0
			Mottaker	3201/11/71/0/1	925,8
			Mottaker	3201/11/71/0/2	208,8
Annen forretningstype	Forretning:	19.06.2012	Berørt	3201/11/71	0,0
	Matrikkelført:	19.06.2012	Berørt	3201/11/71/0/1	0,0
			Berørt	3201/11/71/0/2	0,0
			Berørt	3201/11/1064	0,0
			Berørt	3201/11/1190	0,0
Annen forretningstype	Forretning:	04.12.1972	Berørt	3201/Eierløs(e) teig(er)	0,0
	Matrikkelført:	19.01.2024	Berørt	3201/11/4	0,0
			Berørt	3201/11/65	0,0
			Berørt	3201/11/65/0/1	0,0
			Berørt	3201/11/65/0/2	0,0
			Berørt	3201/11/66	0,0
			Berørt	3201/11/71	0,0
			Berørt	3201/11/71/0/1	0,0
			Berørt	3201/11/71/0/2	0,0
			Berørt	3201/11/73	0,0
			Berørt	3201/11/120	0,0
			Berørt	3201/11/207	0,0
			Berørt	3201/11/208	0,0
			Berørt	3201/11/285	0,0
			Berørt	3201/11/335	0,0
			Berørt	3201/11/340	0,0
			Berørt	3201/11/354	0,0
			Berørt	3201/11/473	0,0
			Berørt	3201/11/474	0,0
			Berørt	3201/11/475	0,0
			Berørt	3201/11/476	0,0
			Berørt	3201/11/477	0,0
			Berørt	3201/11/478	0,0
			Berørt	3201/11/532	0,0
			Berørt	3201/11/557	0,0
			Berørt	3201/11/559	0,0
			Berørt	3201/11/584	0,0
			Berørt	3201/11/637	0,0
			Berørt	3201/11/705	0,0
			Berørt	3201/11/766	0,0
			Berørt	3201/11/767	0,0
			Berørt	3201/11/1037	0,0
			Berørt	3201/11/1038	0,0
			Berørt	3201/11/1039	0,0
			Berørt	3201/11/1040	0,0
			Berørt	3201/11/1041	0,0
			Berørt	3201/11/1042	0,0
			Berørt	3201/11/1043	0,0
			Berørt	3201/11/1044	0,0
			Berørt	3201/11/1045	0,0
			Berørt	3201/11/1046	0,0

Berørt	3201/11/1047	0,0
Berørt	3201/11/1048	0,0
Berørt	3201/11/1049	0,0
Berørt	3201/11/1050	0,0
Berørt	3201/11/1051	0,0
Berørt	3201/11/1064	0,0
Berørt	3201/11/1081	0,0
Berørt	3201/11/1082	0,0
Berørt	3201/11/1138	0,0
Berørt	3201/11/1173	0,0
Berørt	3201/11/1190	0,0
Berørt	3201/11/1191	0,0
Berørt	3201/11/1206	0,0
Berørt	3201/11/1232	0,0
Berørt	3201/11/1233	0,0
Berørt	3201/11/1234	0,0
Berørt	3201/11/1236	0,0
Berørt	3201/11/1237	0,0
Berørt	3201/11/1238	0,0
Berørt	3201/11/1385	0,0
Berørt	3201/11/1440	0,0
Berørt	3201/11/1441	0,0
Berørt	3201/11/1558	0,0
Berørt	3201/11/1569	0,0
Berørt	3201/11/1590	0,0
Berørt	3201/11/1664	0,0
Berørt	3201/11/1702	0,0
Berørt	3201/13/1	0,0
Berørt	3201/13/269	0,0
Berørt	3201/239/1	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Enebolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Gamle Drammensvei 99 A	H0101	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):	15.01.1915
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	17259709			Antall etasjer:	1

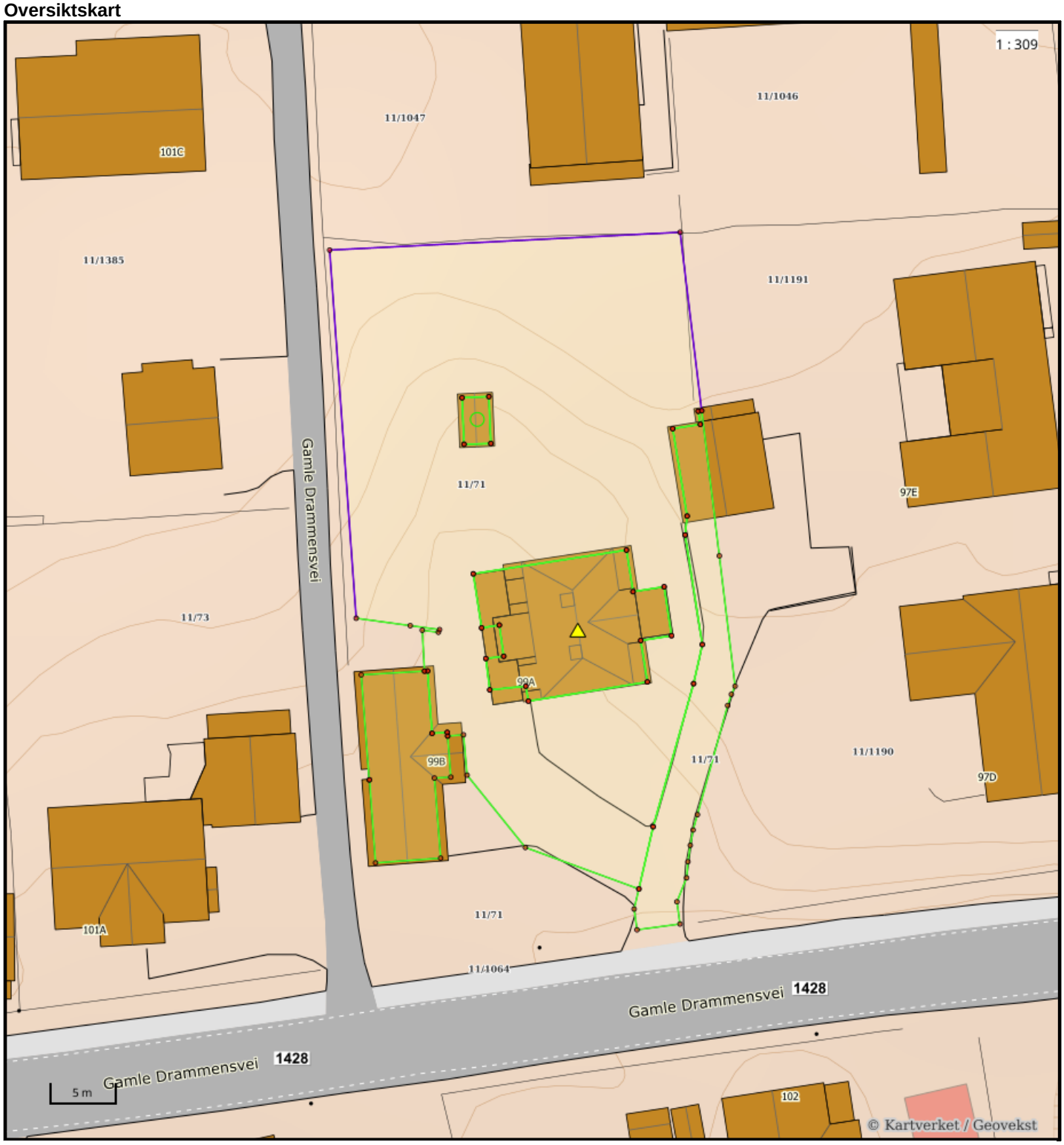
Etasjeopplysninger:

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

Kulturminner:

	Id	Objektnavn	Tidfesting
Sefrakminne:	219 9 30	Bolighus, Soli/Gamle Drammensv. 99, Høvik	1900-1924
Nåværende funksjon:			
Tidligere funksjon:			
Tilbygg/ombygging:		Nytt inngangsparti. 1921: nytt vindfang og trapp (ark. Nr. 163-21) for fru jansen, bygm. O. Eng	

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

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

Hjelpelinjer

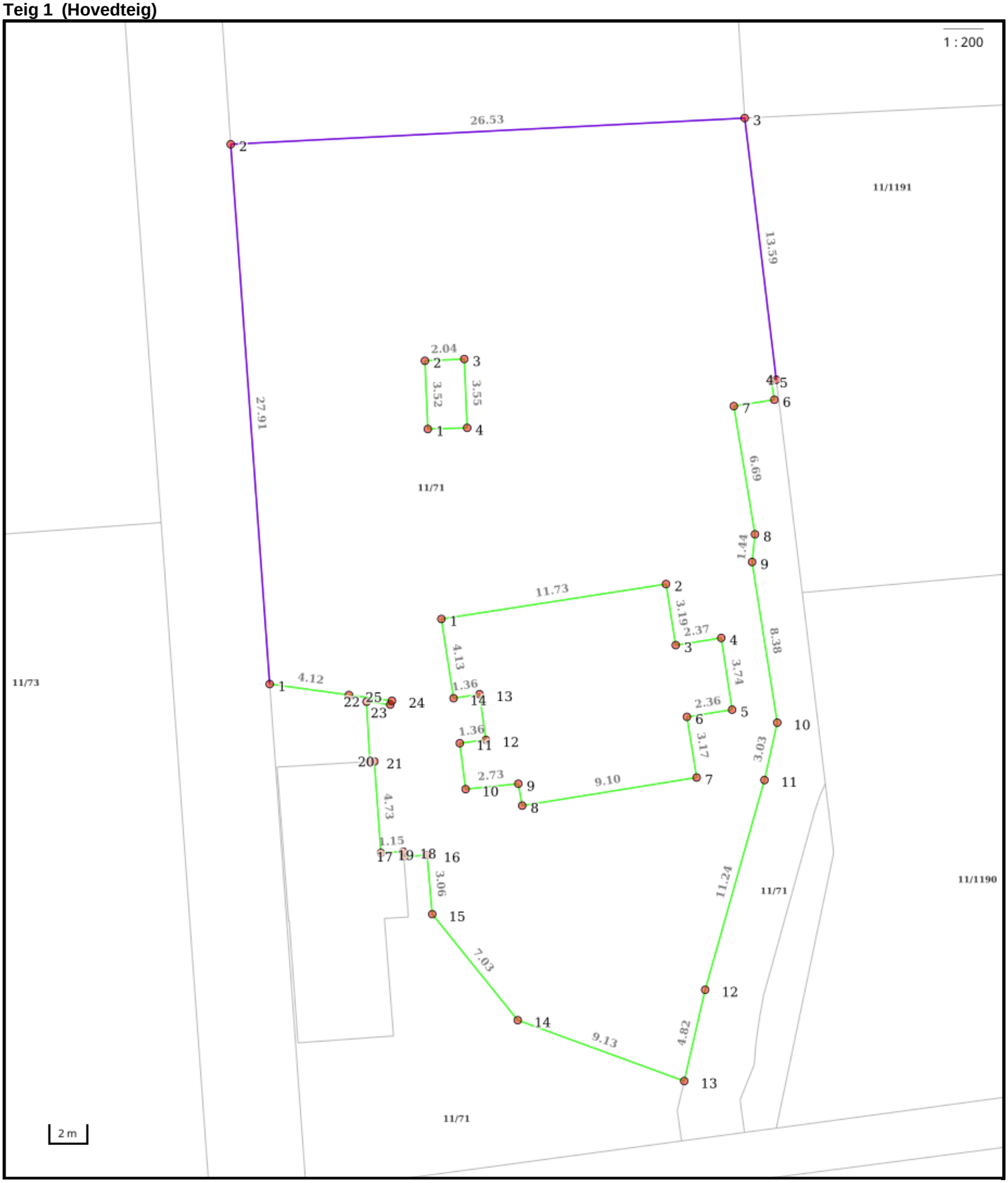
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

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: 925,80m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 641 623,20	588 226,24	27,91m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 641 650,74	588 221,72	26,53m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 641 654,48	588 247,99	13,59m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 641 641,19	588 250,84	0,27m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 641 641,13	588 250,58	1,00m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
6	6 641 640,16	588 250,83	2,11m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
7	6 641 639,64	588 248,78	6,69m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
8	6 641 633,16	588 250,46	1,44m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
9	6 641 631,72	588 250,44	8,38m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Annen detalj
10	6 641 623,59	588 252,49	3,03m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Annen detalj
11	6 641 620,59	588 252,10	11,24m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Annen detalj
12	6 641 609,54	588 250,03	4,82m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Annen detalj
13	6 641 604,76	588 249,38	9,13m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
14	6 641 607,10	588 240,55	7,03m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
15	6 641 612,15	588 235,66	3,06m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
16	6 641 615,16	588 235,12	1,21m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
17	6 641 614,96	588 233,93	0,27m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
18	6 641 615,23	588 233,88	1,15m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
19	6 641 615,05	588 232,74	4,73m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
20	6 641 619,72	588 231,98	0,23m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
21	6 641 619,69	588 231,75	3,09m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
22	6 641 622,75	588 231,30	1,23m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Murhjørne
23	6 641 622,71	588 232,53	0,22m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Murhjørne
24	6 641 622,92	588 232,60	2,24m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Murhjørne
25	6 641 623,02	588 230,36	4,12m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Murhjørne

Indre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 641 627,35	588 234,75	11,73m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
2	6 641 630,19	588 246,13	3,19m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
3	6 641 627,10	588 246,91	2,37m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
4	6 641 627,68	588 249,21	3,74m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
5	6 641 624,05	588 250,11	2,36m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
6	6 641 623,47	588 247,82	3,17m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
7	6 641 620,40	588 248,60	9,10m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
8	6 641 618,14	588 239,78	1,15m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
9	6 641 619,25	588 239,47	2,73m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne

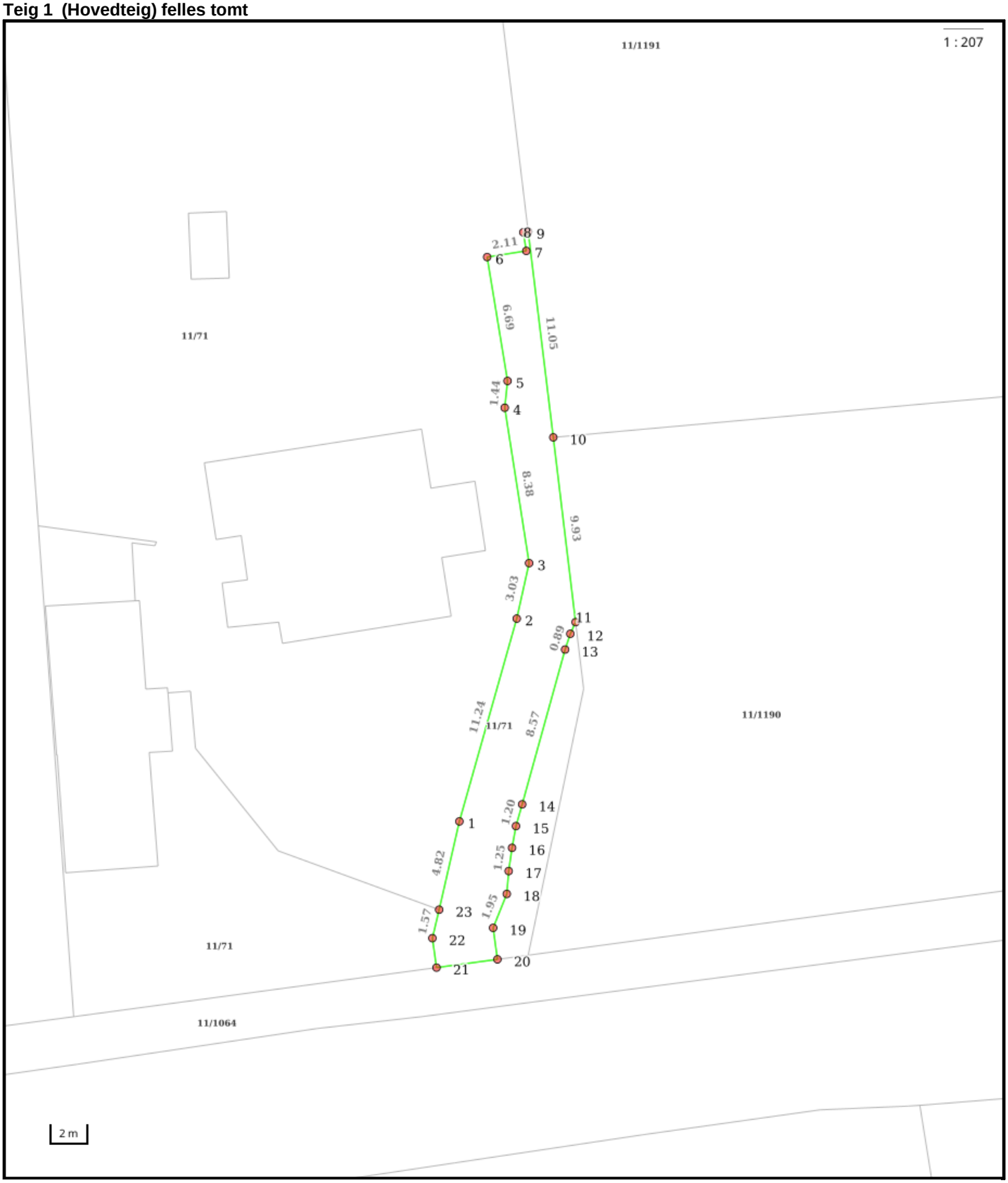
10	6 641 618,72	588 236,79	2,39m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
11	6 641 621,06	588 236,28	1,36m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
12	6 641 621,35	588 237,61	2,38m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
13	6 641 623,67	588 237,07	1,36m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
14	6 641 623,34	588 235,75	4,13m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne

Indre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 641 637,04	588 233,17	3,52m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
2	6 641 640,53	588 232,70	2,04m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
3	6 641 640,80	588 234,72	3,55m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
4	6 641 637,28	588 235,19	2,03m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

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

Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



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: 102,50m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

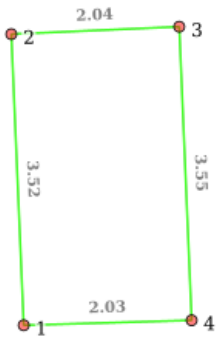
Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 641 609,54	588 250,03	11,24m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Annen detalj
2	6 641 620,59	588 252,10	3,03m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Annen detalj
3	6 641 623,59	588 252,49	8,38m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Annen detalj
4	6 641 631,72	588 250,44	1,44m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Annen detalj
5	6 641 633,16	588 250,46	6,69m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
6	6 641 639,64	588 248,78	2,11m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
7	6 641 640,16	588 250,83	1,00m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
8	6 641 641,13	588 250,58	0,27m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
9	6 641 641,19	588 250,84	11,05m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 641 630,39	588 253,16	9,93m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
11	6 641 620,68	588 255,24	0,68m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
12	6 641 620,04	588 255,02	0,89m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Annen detalj
13	6 641 619,18	588 254,81	8,57m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Annen detalj
14	6 641 610,75	588 253,28	1,20m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Annen detalj
15	6 641 609,57	588 253,06	1,19m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Annen detalj
16	6 641 608,39	588 252,95	1,25m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Annen detalj
17	6 641 607,14	588 252,89	1,22m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Annen detalj
18	6 641 605,92	588 252,90	1,95m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Annen detalj
19	6 641 604,05	588 252,34	1,69m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Gjerdestolpe
20	6 641 602,40	588 252,72	3,28m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
21	6 641 601,67	588 249,52	1,58m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
22	6 641 603,21	588 249,16	1,57m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Gjerdestolpe
23	6 641 604,76	588 249,38	4,82m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

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

Teig 2 felles tomt

1 : 67



11/71

1 m

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

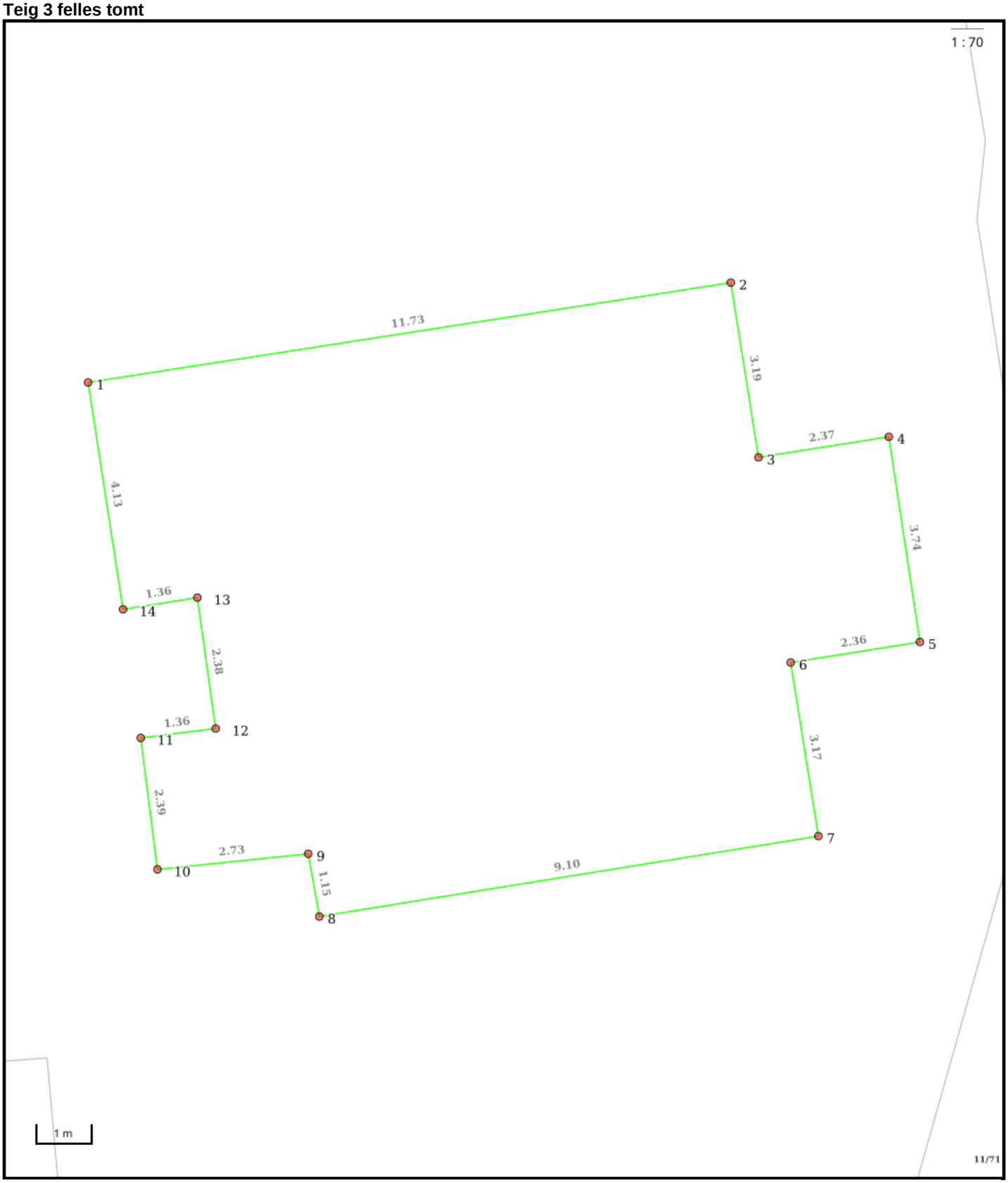
Areal: 7,20m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 641 637,04	588 233,17	3,52m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
2	6 641 640,53	588 232,70	2,04m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
3	6 641 640,80	588 234,72	3,55m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
4	6 641 637,28	588 235,19	2,03m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

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

Teig 3 felles tomt



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

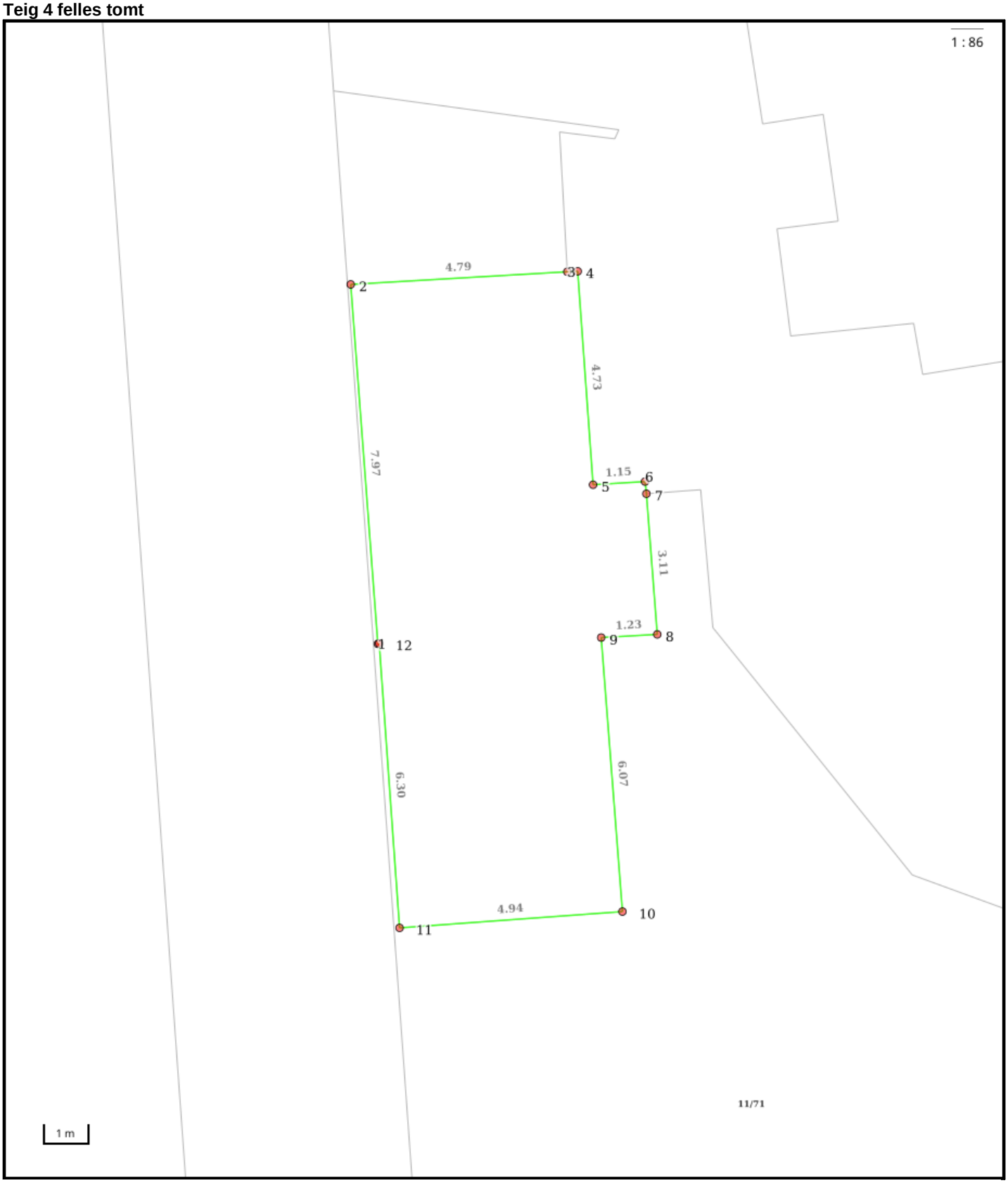
Areal: 121,60m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 641 627,35	588 234,75	11,73m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
2	6 641 630,19	588 246,13	3,19m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
3	6 641 627,10	588 246,91	2,37m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
4	6 641 627,68	588 249,21	3,74m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
5	6 641 624,05	588 250,11	2,36m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
6	6 641 623,47	588 247,82	3,17m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
7	6 641 620,40	588 248,60	9,10m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
8	6 641 618,14	588 239,78	1,15m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
9	6 641 619,25	588 239,47	2,73m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
10	6 641 618,72	588 236,79	2,39m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
11	6 641 621,06	588 236,28	1,36m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
12	6 641 621,35	588 237,61	2,38m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
13	6 641 623,67	588 237,07	1,36m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
14	6 641 623,34	588 235,75	4,13m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne

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

Teig 4 felles tomt



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: 74,70m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 641 611,12	588 228,32	7,97m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
2	6 641 618,98	588 227,01	4,79m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
3	6 641 619,69	588 231,75	0,23m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
4	6 641 619,72	588 231,98	4,73m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
5	6 641 615,05	588 232,74	1,15m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
6	6 641 615,23	588 233,88	0,27m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
7	6 641 614,96	588 233,93	3,11m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
8	6 641 611,89	588 234,45	1,23m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
9	6 641 611,71	588 233,23	6,07m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
10	6 641 605,72	588 234,24	4,94m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
11	6 641 604,91	588 229,37	6,30m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
12	6 641 611,13	588 228,35	0,03m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne

(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.

Nabolagsprofil

Gamle Drammensvei 99A - Nabolaget Høvik - vurdert av 66 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Husdyreiere

Kvalitet på skolene

Veldig bra 89/100

Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100

Naboskapet

Godt vennskap 69/100

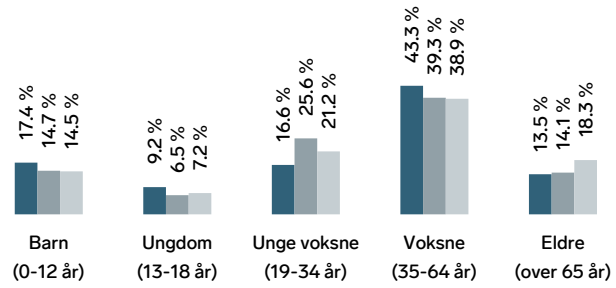
Offentlig transport

Høvikveien Linje 130, 130N	3 min 0.2 km
Høvik stasjon Linje L1	11 min 0.9 km
Gjønnes Linje 1, 2, 3, 5	21 min 1.8 km
Stabekk stasjon Buss, flytog, tog	21 min 1.8 km
Sandvika bussterminal/stasjon Buss, flytog, tog	8 min 3.6 km

Skoler

Høvik skole (1-7 kl.) 455 elever, 21 klasser	5 min 0.4 km
Bærum Montessoriskole (1-10 kl.) 144 elever, 11 klasser	9 min 0.8 km
Blommenholm skole (1-7 kl.) 319 elever, 14 klasser	20 min 1.7 km
Ramstad skole (8-10 kl.) 534 elever, 37 klasser	8 min 0.7 km
Bekkestua skole (8-10 kl.) 591 elever, 42 klasser	6 min 2.9 km
Nadderud videregående skole 460 elever	23 min 2 km
Stabekk videregående skole 450 elever, 19 klasser	5 min 2.4 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Høvik	1 430	570
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Høvik barnehage (0-5 år) 120 barn	4 min 0.3 km
Barnas Hus (1-5 år) 33 barn	8 min 0.7 km
Stabekk barnehage (1-5 år) 40 barn	9 min 0.8 km

Dagligvare

Meny Høvik Post i butikk, PostNord	10 min 0.8 km
Kiwi Dragveien	11 min

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Buss

Matvareutvalg
Stort mangfold 89/100

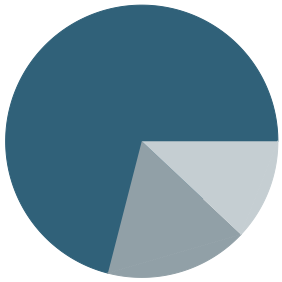
Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 88/100

Vedlikehold hager
Godt velholdt 87/100

Sport

Høvik skole Aktivitetshall, ballspill, fotball, sand...	4 min 0.4 km
Ramstad skole Aktivitetshall, ballspill, sandvolleybal...	7 min 0.6 km
Fit4 Høvik	13 min
EVO Stabekk	18 min

Boligmasse



- 71% enebolig
- 17% rekkehus
- 12% annet

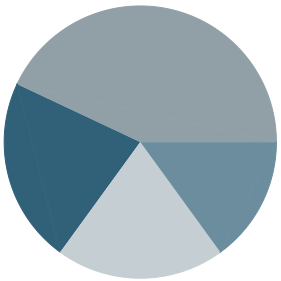
«Hyggelige mennesker, godt miljø for barn, ungdom og voksne. Kort vei til offentlig transport, sentere og marka. Mange tilbud både sportslig, kulturelt, arbeidsliv og friluftsliv.»

Sitat fra en lokalkjent

Varer/Tjenester

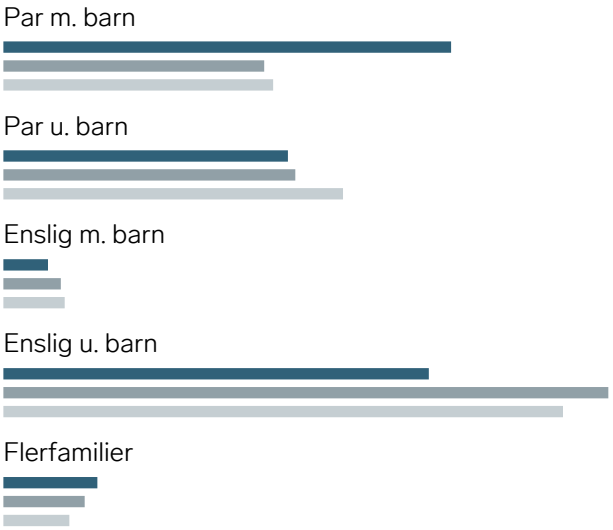
Bekkestua Senter	4 min
Boots apotek Høvik	10 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 22% i barnehagealder
- 43% 6-12 år
- 20% 13-15 år
- 15% 16-18 år

Familiesammensetning

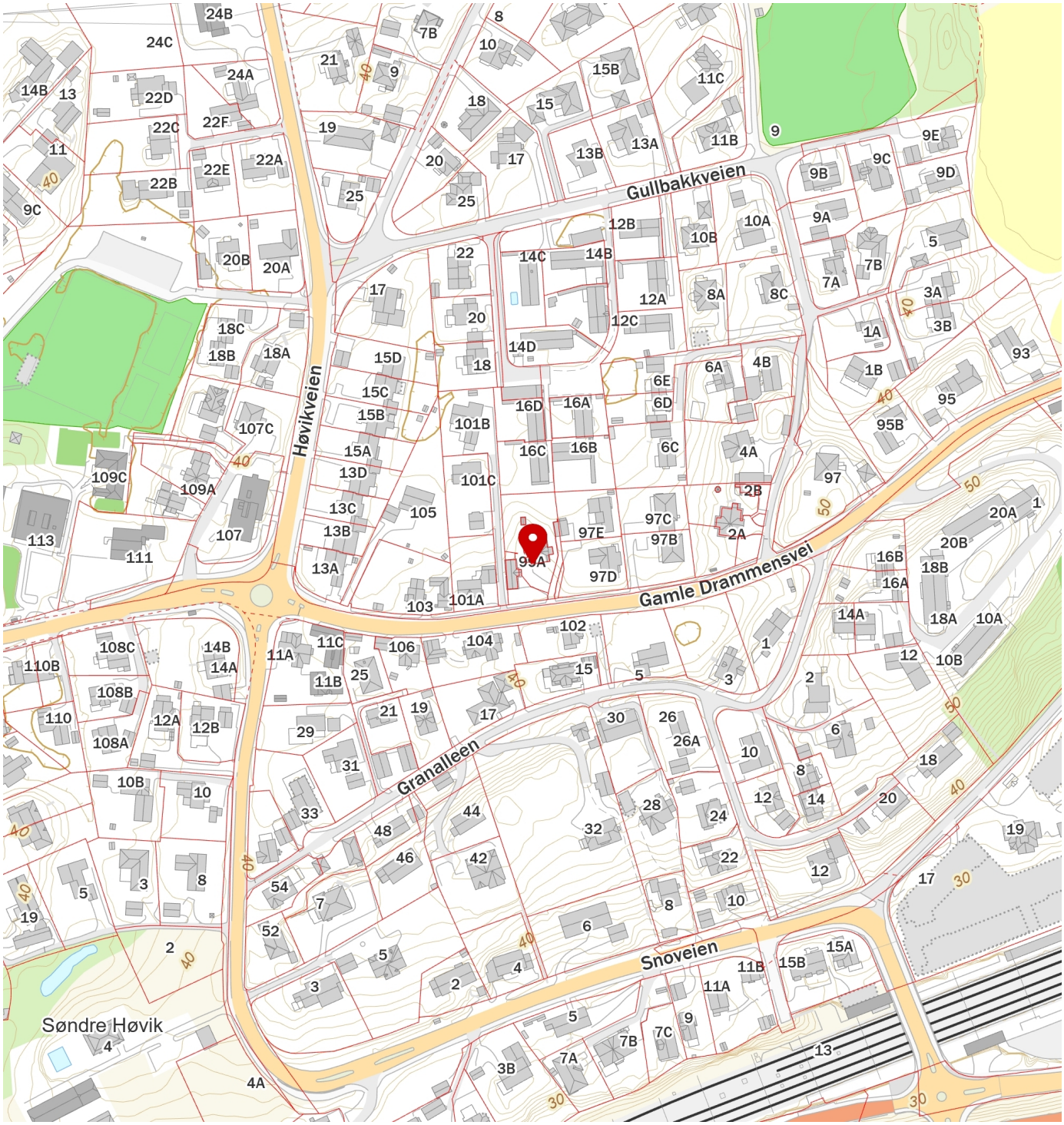


Sivilstand

		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	54%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026





FINN
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Eierskifterapport – Gamle Drammensvei 99 A

Gamle Drammensvei 99 A
1363 Høvik

www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
3	TG 1	Ingen vesentlige avvik
20	TG 2	Vesentlige avvik
2	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Nanthujan Nanthapalan
Dato: 18/09/2026

Tuenveien 84
Lillestrøm 2000
99119740
nanthu2106@gmail.com

Foreløpig TG-oppsummering. TG2/TG3 begrunnes med avvik, årsak og konsekvens; TG3 også med kostnadsanslag.

Endelige TG-er fastsettes når påkrevde kontrollpunkter er lukket.

Gyldighet ferdig rapport: maks ett år.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er utarbeidet med utgangspunkt i BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved boligsalg, avhendingslova og forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).
Fra og med 1. juli 2026 fastsettes tilstandsgrader etter kriteriene i NS 3600:2025, med gjeldende rettelser. Arealer oppgis etter NS 3940:2023.

AVGRENSNING:
EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eigedom.

NIVÅ AV ANALYSEN:
Tilstandsanalysen bygger på visuelle observasjoner, funksjonsprøver, målinger og andre undersøkelser som forskriften krever. Påkrevde undersøkelser skal gjennomføres og resultatene skal være sporbare i rapporten.

Ved våtrom og rom under terreng er hovedregelen hulltaking med diameter minst 73 mm der forskriften krever dette. Dersom hulltaking unnlates, skal konkret årsak oppgis og alternativ fuktkontroll dokumenteres. Tepper, møbler og annet inventar flyttes når dette er nødvendig for å få tilgang, innenfor forskriftens rammer.

Referansenivå og valg av tilstandsgrad følger kriteriene i NS 3600:2025. Alder eller manglende dokumentasjon gir ikke automatisk samme tilstandsgrad for alle bygningsdeler; relevant kriterium for det aktuelle kontrollpunktet skal brukes.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:
Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ
Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3
Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFOREBYGGENDE TILTAK:
Elektrisk anlegg omtales gjennom forskriftens forenklede kontroll og eieropplysninger. Det settes ikke tilstandsgrad på det elektriske anlegget. Observerte forhold og konsekvens beskrives, og elektrofaglige avvik må ved behov kontrolleres av registrert elektroforetak.

Lovlighet, rømningsforhold, brann- og andre åpenbare HMS-forhold beskrives med konsekvens uten tilstandsgrad. Rapporten er ikke en elektrofaglig eller brannteknisk godkjenning.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr ingen avvik. Bygningsdelen er vurdert mot gjeldende kriterium og referansenivå.
TG 1	TG 1 betyr mindre eller moderate avvik, normalt forenlig med normal slitasje. Strakstiltak anses normalt ikke nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr vesentlige avvik. Registrert avvik, årsak, konsekvens og eventuelt nødvendig tiltak skal beskrives etter kriteriet for den aktuelle bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr store eller alvorlige avvik som normalt må forventes utbedret straks eller innen kort tid. Årsak, konsekvens, tiltak og sjablongmessig kostnadsanslag skal oppgis.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen eller rommet ikke er undersøkt. Årsaken og betydningen av begrensningen skal beskrives. TGIU kan ikke brukes som erstatning for en påkrevd undersøkelse som kan gjennomføres.

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

Kostnadsklasse	**Veiledende størrelsesorden i NOK**
Lav kostnad	0 – 100 000
Middels kostnad	100 000 – 300 000
Høy kostnad	Mer enn 300 000

Kostnadsklassene er **sjablonmessige og veiledende**, og angir kun overordnet størrelsesorden.

De er **ikke pristilbud, ikke bindende** og **ikke knyttet til valgt løsning.** Endelig kostnad må avklares gjennom nærmere undersøkelser og tilbud fra fagperson.

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:11, Bnr: 71
Hjemmelshaver:	Alv-Jørgen Arvesen
Seksjonsnr:	1
Festenr:	
Andelsnr:	
Tomt:	925,8 m² seksjonsareal, i tillegg 306,0 m² felles tomt m²
Konsesjonsplikt:	
Adkomst:	PRIVAT
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Regulering:	Plan-ID 2012024, felt B1-2 / hensynssone H570_1
Offentl. avg. pr. år:	
Forsikringsforhold:	
Ligningsverdi:	
Byggeår:	Ikke dokumentert – matrikkelen oppgir tatt i bruk 1915

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	13.09.2026
Forutsetninger:	Undersøkelsen omfatter synlige og tilgjengelige forhold, men påkrevde målinger, funksjonsprøver, stikktaking og hulltaking utføres der forskriften krever det. Tepper, møbler og inventar flyttes når nødvendig innenfor forskriftens rammer. Begrensninger og undersøkelser som ikke er utført skal beskrives konkret.
Oppdragsgiver:	Alv-Jørgen Arvesen
Tilstede under befaringen:	Alv-Jørgen Arvesen
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS3, Tramex ME5 og HIKMICRO Pocket2 termokamera.

OM TOMTEN:

Boligen inngår i en seksjonert eiendom. Matrikkelutskriften angir 925,8 m² for seksjonen og 306,0 m² felles tomt. Fordeling av utearealer, bruksrettigheter og parkeringsrettigheter er ikke verifisert mot seksjoneringsdokumenter.

OM BYGGEMETODEN:

Boligen er registrert som enebolig/eierseksjon og har kjeller, to boligetasjer og loft. Matrikkelen oppgir at bygningen ble tatt i bruk i 1915. Eksakt opprinnelig byggeår og full historikk for senere ombygginger er ikke dokumentert. Bygningen har hovedsakelig trekonstruksjoner over grunnmur/kjeller av mur-/betongkonstruksjoner.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Eldre enebolig organisert som eierseksjon, beliggende i Gamle Drammensvei 99 A på Høvik. Bygningen er registrert tatt i bruk i 1915 og har kjeller, to boligetasjer og loft. Boligen har terrasser/balkong og utvendig bod/uthus. Boligen fremstår med flere oppgraderinger fra senere tid, men det foreligger begrenset dokumentasjon for omfang og utførelse av flere arbeider.

Det er registrert flere avvik som må følges opp, blant annet forhold ved våtrom, terrassebord, ventilasjon/varmeanlegg, kjeller/under terreng og enkelte overflater. Tilgjengeligheten var stedvis begrenset av innbo og lagrede gjenstander, særlig i kjeller og ved utvendig bod/uthus. Rapporten må derfor leses med de begrensninger som fremgår av de enkelte kapitlene.

ANNET:

Oppvarming består av synlige elektriske varmekilder, peis/vedovn og opplyst vannbåren gulvvarme. Eier opplyser at varmepumpe tilknyttet varmeanlegget ikke fungerer, og at det er innhentet tilbud på ny pumpe. Tilbudet er ikke fremlagt.

DOKUMENTKONTROLL:

Arealgrunnlaget bygger på egne oppmålinger og observasjoner ved befaring, sammenholdt med egne utarbeidede plantegninger. Kommunale tegninger er ikke lagt til grunn som oppdaterte, godkjente tegninger for dagens bolig. For felles bygningsdeler må det vurderes om eier har vedlikeholdsplikt eller om bygningsdelen har særlig nær tilknytning til boligen.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

Innvendige gulvoverflater består hovedsakelig av parkett og tregulv i tørre rom. Badene har flislagte gulv. I kjelleren er det hovedsakelig malte betonggulv der overflatene var synlige. Vegger består hovedsakelig av malte panel-/plateoverflater og trepanel i boligetasjene, flislagte vegger på badene samt malte mur-/betongflater i kjeller. Himlinger består hovedsakelig av panel-/platehimlinger, malte himlinger og stedvis synlige trebjelkelag i kjeller.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MERKNADER OM ANDRE ROM:

Befaringen ble gjennomført under ordinære værforhold. Boligen var møblert og i bruk. Omfattende mengder innbo og lagrede gjenstander, særlig i kjeller, bibliotek og enkelte øvrige rom, begrenset tilgangen til gulv, vegger og flere bygningsdeler. Dette vanskeliggjorde både oppmåling og tilstandsvurdering. Kontroll og målinger ble utført på tilgjengelige og synlige områder. Enkelte flater og målepunkter kunne ikke undersøkes eller kontrollmåles fullt ut.

Det er registrert lokal slitasje/skader ved enkelte overflater, blant annet ved terskel/gulv mot terrasse og på enkelte trapp-/gulvoverflater. Forholdene vurderes som lokale overflateavvik og bør kontrolleres/utbedres ved videre vedlikehold.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsvurdering i forbindelse med salg av bolig/eierseksjon.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Kommunale opplysninger omtaler nytt vindfang og trapp i 1921. Eier opplyser at boligen er vesentlig oppgradert/ombygget rundt 1999–2000, herunder blant annet våtrom, tekniske installasjoner og overflater. Omfanget av arbeidene er ikke fullstendig dokumentert i fremlagt materiale.

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmåling

Arealmålingene skal utføres etter NS 3940:2023. Totalt BRA og fordelingen mellom BRA-i, BRA-e og BRA-b oppgis i hele kvadratmeter. TBA oppgis separat og inngår ikke i BRA.

MÅLEVERDIG AREAL:

Måleverdighet og arealgrenser vurderes etter NS 3940:2023 ut fra faktisk utførelse, høyder og omsluttende flater. Trapper og åpninger behandles etter standardens konkrete måleregler; det brukes ikke en generell regel om at alle trappeåpninger trekkes fra. Måleverdig areal er ikke det samme som godkjent bruk etter plan- og bygningslovgivningen.

Måleverdig areal etter NS 3940 er ikke det samme som godkjent oppholdsareal etter plan- og bygningslovgivningen.

AREALBEGREPER:
BRA-i: internt bruksareal.
BRA-e: eksternt bruksareal.
BRA-b: innglasset balkong.
TBA: terrasse-/balkongareal.

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

Arealer som ligger utenfor selve boenheten er kun inkludert som BRA-e basert på opplysninger fra eier om faktisk bruk. Det er ikke kontrollert om disse arealene rettslig tilhører boenheten eller om de er del av fellesareal. Slike arealer kan omdisponeres av borettslag/sameie, noe som kan påvirke boligens tilgjengelige bruksareal.

Fellesareal – rettslig avgrensning:

Ved arealmåling er det NS 3940 som legges til grunn. Standarden har en annen definisjon av fellesareal enn eierseksjonsloven. Dette kan innebære at arealer som er måleverdig etter NS 3940, ikke nødvendigvis følger boenheten rettslig.

Viktig merknad om måleregler:

Eventuelle arealavvik mellom ulike rapporter kan skyldes endringer i måleregler eller ulik standardpraktisering over tid, og er ikke nødvendigvis uttrykk for målefeil. P-ROM og S-ROM er ikke påkrevde arealbegreper etter forskriften slik den gjelder i 2026. Eventuelle forskjeller mot eldre rapporter kan skyldes endrede måleregler og må avklares mot målegrunnlaget.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
Kjeller	72 m²			
1. etasje	117 m²			
2. etasje	90 m²			31 m²
Utvendig bod/uthus		8 m²		
SUM BOLIG	279 m²			31 m²

AREAL GARASJE/UTHUS:

Arealtype	Registrering
Garasje	Ikke registrert på eiendommen.
Utvendig bod/uthus	Ikke kontrollmålt / ikke medregnet som kontrollmålt BRA-e.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

BRA-i:

Kjeller, 1. etasje og 2. etasje, inkludert innvendige rom, trapperom og tekniske rom innenfor boenheten.

BRA-e:

Utvendig bod/uthus under terrasse ved 1. etasje. Boden var ikke tilgjengelig for innvendig kontroll eller kontrollmåling på grunn av lagrede gjenstander. Eventuelt areal er basert på opplysninger og er ikke verifisert ved

MERKNADER OM AREAL:

Arealoppmålingen er utført etter NS 3940:2023 så langt forholdene tillot. Store mengder innbo og lagrede gjenstander begrenset tilgjengeligheten og vanskeliggjorde kontrollmåling, særlig i kjeller. Oppmålte BRA-i er beregnet til ca. 72 m² for kjeller, 117 m² for 1. etasje og 90 m² for 2. etasje, totalt ca. 279 m² BRA-i.

Terrasse- og balkongareal er oppført som TBA og er ikke sammenlignbart med BRA-i. TBA er beregnet til ca. 31 m² for målbare/tilgjengelige terrasse- og balkongarealer. Terrasse ved soverom var ikke tilgjengelig for full kontroll på grunn av lagrede gjenstander foran dør, og areal/tilstand er derfor vurdert med begrenset sikkerhet.

Utvendig bod/uthus er ikke kontrollmålt. Eventuelt oppgitt areal for bod/uthus bygger på opplysninger og må verifiseres ved behov.

GARASJE / UTHUS:

Det er ikke garasje på eiendommen. Det er observert frittstående uthus/tilleggsbygg. Bygget var ikke tilgjengelig for innvendig kontroll eller oppmåling på grunn av omfattende lagring. Areal, konstruksjon og teknisk tilstand er derfor ikke vurdert. Bygget er ikke medregnet i arealoppsummeringen med mindre annet er særskilt opplyst.

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester eller tilsvarende fagperson med dokumentert minimum seks års erfaring fra analyse, reparasjon og oppføring av boliger. Takstmannen kan også være ansatt hos en byggmester eller et tilsvarende foretak. I slike tilfeller utarbeides rapporten under byggmesterens faglige ansvar, mens takstmannen fungerer som en selvstendig fagkyndig ressurs. Dette sikrer at rapporten bygger på riktig kompetanse og følger gjeldende faglige standarder.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN
Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

---

Ansvarlig for rapporten:

Nanthujan Nanthapalan

Byggingeniør / Takstmann med erfaring fra byggtekniske vurderinger, tilstandsrapporter og verdivurdering av boliger.

18/09/2026

Nanthujan Nanthapalan

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

1. Grunn og fundamenter

TG 2 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er ikke påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Det er ikke påvist avskallet puss som fører til at isolasjonen har blitt eksponert.

Det er ikke påvist skader slik at drenering og annen sikring mot vann og fuktighet er utett.

Bygningsdelen omfatter synlige deler av byggegrunn, fundamentering, grunnmur, drenering og fuktsikring mot terreng. Synlige deler av grunnmuren har pussede/malte overflater. Byggegrunn og fundamenteringsmåte er ikke nærmere dokumentert. Det foreligger eldre tilbud/opplysninger som omtaler graving, ringmurer og fundamenteringsarbeider, men dokumentene viser ikke endelig utført løsning eller grunnforhold.

Eier opplyser i egenerklæringen at det ble gravd opp og drenert i 1999. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser fullstendig utførelse, oppbygning eller omfang av drenering og fuktsikring mot terreng. Drenering og fuktsikring ligger skjult under terreng og kunne ikke kontrolleres direkte ved befaring.

Merknader:

Det ble utført indikativt fuktsøk utvendig på malt/pusset grunnmur med Protimeter MMS3. Det ble registrert verdier omkring 143–148 i søkemodus på kontrollert område. Målingene er indikative og dokumenterer ikke alene fuktskade eller utett drenering.

I kjeller ble det registrert kondenseringsfare med instrument. Dette indikerer ugunstige temperatur-/fuktforhold og behov for vurdering av ventilering og fuktbelastning i kjeller. Det er også observert vegetasjon, løv og lagrede gjenstander tett inntil enkelte deler av grunnmur/lysgrav, noe som kan begrense uttørking og kontrollmulighet.

Registrerte forhold og opplysninger om alder gir behov for oppfølging av fuktbelastningen mot terreng. Endelig TG skal begrunnes med relevant kriterium i NS 3600:2025; manglende dokumentasjon alene brukes ikke som en generell TG2-regel.



1.2 Andre rom

Omfatter tørre rom, terrassedør/tilstøtende gulv, innvendig trapp, etasjeskillere/gulvavvik, pipe/ildsted og synlige innvendige overflater. Kjeller behandles i kapittel 9.

Merknader:
I tørre rom er det hovedsakelig parkett-/tregulv, panel og malte overflater. Det er registrert lokal slitasje, merker og stedvise gulvskjevheter flere steder i boligen.

©mstr.no

www.bmtf.no

Ved terrassedøren er parkett og terskelområde tydelig slitt og misfarget, med skader i overflatebehandlingen. Eier opplyser at området tidligere ble påvirket av regnvann gjennom åpen dør, og at enkelte skadede parkettstaver er fjernet. Opplysningen dokumenterer ikke om det også foreligger fukt eller skader i underliggende konstruksjon. Området bør undersøkes nærmere før overflatene utbedres.

Innvendig trapp har tydelig slitasje og avflassing i malte overflater. Ved trappens underside og tilstøtende malte trekonstruksjoner er det synlige sprekker/åpne skjøter og avflassing. Årsaken er ikke nærmere avklart. Bildene gir ikke grunnlag for å fastslå råte eller svikt i bæreevnen. Treverkets fasthet, eventuelle bevegelser og fuktforhold bør kontrolleres lokalt før overflateutbedring.

Omfattende innbo og lagrede gjenstander begrenset innsyn til deler av gulv og vegger, blant annet i bibliotek, enkelte soverom og kjeller. Begrensningene er omtalt ved de aktuelle bygningsdelene. De nye rombildene gir ikke grunnlag for en generell konklusjon om fravær av skjulte skader.
Riss i pusset pipeflate og ujevn/åpen overgang ved røykrørstilkobling er registrert. Tetthet og eventuell betydning for sikker bruk er ikke avklart, og bør vurderes nærmere ved behov.

Bilder:

Ildsted / HMS



IMG_2949: riss og ujevn overgang ved røykrørstilkobling. Tetthet og sikker bruk må avklares.

Andre rom / terrassedør



IMG_2955: overflateskader og misfarging ved parkett/terskel. Eieropplyst tidligere regnpåvirkning.

Ildsted/HMS og terrassedør: riss/ujevn overgang ved røykrørstilkobling samt slitasje/misfarging ved parkett og terskelområde.

Andre rom / trapp



IMG_3075: avflassing og åpne skjøter/sprekker. Fotoet beviser ikke råte eller redusert bæreevne.

Andre rom / trapp: avflassing og åpne skjøter/sprekker. Fotoet dokumenterer overflateslitasje, ikke kontroll av bæreevne eller alle rekkeverksmål.

TG 1 1.3 Terrengforhold

Terrengfall er vurdert på tilgjengelige partier. Full kontroll av alle sider, lysgraver og vannavledning er ikke dokumentert.

©mstr.no

Tomten har nivåforskjeller og skrånende, gresskledde hagearealer med busker og trær. Terrenget nær boligen er stedvis dekket av vegetasjon. Gjenstander og beplantning begrenset tilkomsten og oversikten langs enkelte fasader.

Merknader:

Det ble ikke registrert tydelige avvik ved den visuelle gjennomgangen av tilgjengelige terrengpartier. Fallforhold helt inntil grunnmuren kunne ikke vurderes fullstendig der vegetasjon og gjenstander begrenset kontrollen. Tilstrekkelig bortledning av overflatevann er derfor ikke bekreftet for disse områdene. Lokal kontroll av fall og avrenningsveier anbefales etter at områdene er gjort tilgjengelige.

2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger

Det er ikke påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggens konstruksjoner.

Det er påvist avvik på vannbord over og under vindu, eller i overgangen mellom grunnmur og fasade og i etasjeskillere.

Det er påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene med avvik.

Det er observert materialvalg ved yttervegg som kan gi forkortet levetid.

Ytterveggene fremstår hovedsakelig utført med liggende, malt trekledning med omramninger, vannbord og dekorative fasadedetaljer. Under balkong/veranda er det synlig åpning mellom utvendig kledning og bakenforliggende konstruksjon, som påviser lokal lufting i dette området. Veggenes fullstendige oppbygning og lufting for øvrige fasader er ikke dokumentert og ikke synlig for kontroll.

Det ble utført stikktaking på tilgjengelige deler av yttervegg/kledning. Trevirket fremstod fast i de kontrollerte områdene. Mykt treverk ble registrert i terrassebord ved utvendig trapp, og dette forholdet vurderes under terrasse/trapp.

Merknader:

Det er registrert stedvis værslitt og nedbrutt overflatebehandling på trekledning, vannbord og fasadedetaljer. Ved utvendig konstruksjon under balkong/veranda er det også registrert lokale åpninger og slitasje i trebaserte detaljer. Dette gir økt fuktbelastning på utsatte treflater.

Vegetasjon står stedvis tett inntil fasaden og bør holdes tilbake for å bedre uttørking og vedlikeholdstilgang. Løse malingssjikt bør fjernes, og overflater rengjøres og behandles. Det bør samtidig utføres nærmere kontroll og nødvendig lokal utbedring av utsatte trebaserte detaljer ved balkong/veranda. Råteskade i ytterveggens bakenforliggende konstruksjon er ikke påvist.



3. Vinduer og ytterdører

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes ikke som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer fremstår med malte karm- og rammekonstruksjoner av tre og isolerglass. Boligen har malte ytterdører og terrassedører med glassfelt. Vinduene er opplyst å være fra 1998. Fremlagte ordrebekreftelser fra Tre Spesial AS, datert 1998 og 1999, spesifiserer vinduer og dører med 2-lags energiglass. Dokumentene bekrefter bestilling, men ikke monteringsår eller utførelse for samtlige eksisterende enheter.

Merknader:

Det er registrert lokal værslitasje og nedbrutt overflatebehandling på vannbord og enkelte vindusdetaljer. Terrassedørens terskel er slitt, og nedre dørparti har lokal mørk misfarging. Misfargingen er ikke nærmere årsaksavklart. Det er også registrert slitasje på håndtak.

Parketten innenfor terrassedøren i 1. etasje har synlige overflateskader og misfarging. Eier opplyser at skaden oppstod etter regnvann gjennom åpen dør. Årsaken er ikke selvstendig verifisert. Gulvskaden dokumenterer ikke alene lekkasje gjennom lukket dør og vurderes nærmere under innvendige overflater.

Overflatebehandlingen på utsatte treflater bør fornyes. Terskel, nedre karm og tilslutninger ved terrassedøren bør kontrolleres nærmere i forbindelse med utbedring av gulvskaden.



Vinduer og yttervegg – oversiktsbilde

Detaljbilde – terskel og nedre dørparti

Vinduer og ytterdører

Bilder fra befaring – observasjoner.

4. Tak

TG 2 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er påvist fuktskjolder.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Det er registrert mørke merker/misfarging på undertaksbord og enkelte synlige trekonstruksjoner på loft. Årsaken er ikke nærmere avklart. Det ble ikke sikkert påvist aktiv lekkasje, råteskade eller skadedyr ved den begrensede kontrollen. Lufting av takkonstruksjonen og tetthet ved gjennomføringer kunne ikke verifiseres fullt ut.

Merknader:

Misfarging på undertak og begrenset kontroll gir usikkerhet rundt tidligere eller periodisk fuktpåvirkning. Dersom luftingen er mangelfull, eller fukt tilføres fra boligrom/tekniske gjennomføringer, kan det over tid oppstå kondens, mikrobiell vekst eller nedbrytning av treverk.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF



TG 2 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra 2000

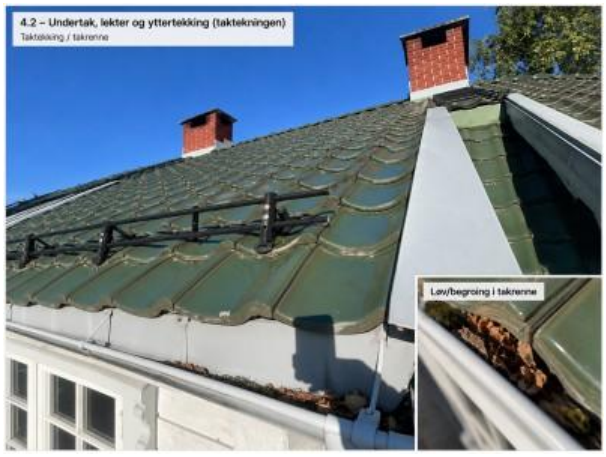
Undertak, lekter og yttertekking kunne ikke inspiseres fullt ut fra sikkert ståsted. Observasjonsmetode og begrensninger skal beskrives konkret. Det skal ikke konkluderes med tilfredsstillende innfesting eller overganger der disse ikke er kontrollert.

Vedlikeholdsnivået vurderes ikke som tilfredsstillende.

Skråtak tekket med grønn takstein. Det er synlige beslag, takrenner, nedløp, snøfangere og taktrinn. Over tak er det to synlige skorsteiner med hetter og beslag. Eier opplyser at takstein, papp, lekter, beslag og takrenner ble skiftet rundt 2000. Bordundertaket skal ifølge eier i hovedsak være beholdt, med utskifting av enkelte partier hvor det tidligere var registrert råte. Opplysningene om utførte arbeider er basert på eiers informasjon og er ikke dokumentert.

Merknader:

Det er registrert lokal begroing på takstein og ansamling av løv og annet materiale i takrenner. Takrenner og nedløpsåpninger bør renses, og avrenning bør kontrolleres. Tilstanden til skjulte lekter og underliggende tettesjikt er ikke verifisert. Takhelning, innfesting og detaljer ved gjennomføringer/overganger er ikke fullt kontrollert. Skorsteinenes høyde og detaljer ved fuger/beslag er ikke verifisert.



5. Loft

TG 2 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Loftet er innredet samtidig som boligen ble bygget.

©mstr.no

www.bmtf.no

Uinnredet loft benyttet til oppbevaring, med adkomst via loftsluke med nedfellbar stige. Synlig takkonstruksjon består av trevirke og undertaksbord.

Loftet ble undersøkt fra adkomsten. Omfattende lagring hindret videre ferdsel og begrenset innsyn til deler av takkonstruksjonen, undertaket og områdene langs takfoten.

Merknader:

Det er synlige mørke merker og lokal misfarging på undertaksbord og øvrig trevirke. Årsaken er ikke avklart. Flere områder var utilgjengelige for nærmere kontroll.

En fotodokumentert piggmåling med Protimeter MMS3 viste 6,5 % WME på standardskala A i ett målepunkt. Resultatet beskriver ikke fuktforholdene på hele loftet. Ved IR-måling av undertaksbord ble det blant annet registrert overflatetemperatur på 16,8 °C og beregnet duggpunkt på 14,9 °C. Instrumentet varslet kondensrisiko. Faktisk kondens eller aktiv lekkasje er ikke bekreftet.

Lufteløsningen kunne ikke verifiseres. Lagrede gjenstander bør flyttes slik at misfargede områder, gjennomføringer og lufteløsningen kan undersøkes nærmere. Kontrollen bør omfatte stedfestede fuktmålinger. Tetthet ved pipe-/kanal-/rørgjennomføringer kunne ikke verifiseres fullt ut fra tilgjengelig kontroll. Lufting av takkonstruksjonen ble ikke sikkert verifisert.



Loft: punktmåling viste overflatetemperatur ca. 16,8 °C og indikasjon på kondensrisiko ved målepunkt.

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Tilgjengelige deler er visuelt kontrollert; full innfesting og stabilitet for alle terrasse-/balkongkonstruksjoner er ikke verifisert.

Det er påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Vannavrenning vurderes ikke som tilstrekkelig.

Oppkanter og tilslutninger mot vegg/dør er vurdert der de var tilgjengelige. Skjulte detaljer og utilgjengelig terrasse er ikke verifisert.

Boligen har terrasser/balkonger med borddekke av tre og malte trerekkverk med stående spiler. Ved uteplassen i 1. etasje er det også tredekke og trinn. Tilgjengelige overflater er visuelt kontrollert, og det er utført punktvise fuktmålinger på terrassebord.
Terrassen ved ett av soverommene var ikke tilgjengelig fordi lagrede gjenstander hindret adkomst gjennom døren. Gulvets fasthet, rekkverkets stabilitet, høyde/åpninger og konstruksjonsdetaljer kunne derfor ikke kontrolleres. Sikkerhetsmål og konsekvens må dokumenteres før ferdigstilling; rekkverkshøyde/åpninger gis ikke TG.

©mstr.no

www.bmtf.no

Merknader:

På den undersøkte terrassen er det registrert oppsprukne og slitte terrassebord. Mange bord ble ved befaring kjent myke og vurderes å ha behov for utskifting. Rekkverket har stedvis avskallet overflatebehandling og misfarging. Skadeomfang i underliggende konstruksjon er ikke avklart. Myke terrassebord dokumenterer ikke alene svekkelser i bæringen. Tettesjiktets tilstand kan ikke fastslås. Åpninger mellom terrassebordene bekrefter ikke alene utilstrekkelig lufting av konstruksjonen under.

Terrassen ved ett av soverommene var ikke tilgjengelig for kontroll, da lagrede gjenstander hindret adkomst gjennom døren. Denne terrassen er kun vurdert ut fra observasjoner fra innsiden.



1. Oversikt terrassebord
Terrassebord med synlig værslitasje, sprekker og lokal misfarging. Myke bord er registrert ved befaring.

2. Fuktmåling terrassebord
Punktmåling i terrassebord viste 20,1 % WME på standardskala A. Avlesningen gjelder kun målepunktet.

3. Rekkverk – oversikt
Rekkverk med synlig værslitasje, oppsprekking og avflassing av overflatebehandling.

4. Fuktmåling yttervegg
Kontrollmåling på yttervegg rett over de myke terrassebordene viste 6,9 % WME på standardskala A.

7. Våtrom

7.1 Wc

TG 1 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

WC-rom i 1. etasje med fliser på nedre deler av veggene. Øvre veggflater består av trepanel og et glatt, malt veggfelt. Himlingen har trepanel. Det er montert ventil i himlingen. Tilgjengelige overflater er visuelt undersøkt, og det er utført punktvis indikativt fuktsøk.

Merknader:

De dokumenterte overflatene viser ikke tydelige riss, fugesprekker eller synlige fuktskader. Punktvis indikativt fuktsøk på tilgjengelige flater med Protimeter MMS3 viste relative avlesninger på 139 og 143, med grønn instrumentindikasjon. Målingene er indikative og dokumenterer ikke fukttilstand i skjulte konstruksjoner.

Avtrekksfunksjonen er ikke bekreftet. Eier har opplyst at avtrekksviften på loftet ikke fungerer. Det er ikke avklart om ventilen i WC-rommet er tilkoblet denne.

TG 1 7.1.2 Overflate gulv

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Skjøter og underkant av plater på gulv er inspisert.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

WC-rommet har flislagt gulv og treterskel mot tilstøtende rom. Tilgjengelige gulvflater er visuelt kontrollert. Det er i tillegg utført punktvis indikativt fuktsøk på gulv og fra tilgjengelig underside av gulvkonstruksjonen fra kjeller.

Merknader:

Det ble ikke registrert riss, sprekker i fliser/fuger eller synlige fukt-/råteskader på tilgjengelige overflater. Rommet fremstår som separat WC uten dusjsone. Kontrollpunkter knyttet til fall til sluk, membranoppkant og høydeforskjell til sluk vurderes ikke som aktuelle dersom det ikke finnes sluk i rommet. Indikative fuktmålinger gir ikke grunnlag for å konkludere med fuktskade.

Ingen 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Rommet er innredet som separat WC med toalett og servant. Det er ikke registrert dusjsone eller synlig sluk i fremlagt dokumentasjon/bilder. Membran, tettesjikt og sluk vurderes derfor ikke som aktuell bygningsdel for dette WC-rommet. Det er utført indikativt fuktsøk på tilgjengelige overflater og fra tilgjengelig underside av gulvkonstruksjon.

Merknader:

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på membran/tettesjikt. Fuktundersøkelsene dokumenterer ikke alene skjult oppbygning eller tetthet, men det ble ikke registrert sikre synlige tegn til fuktskade i de kontrollerte områdene. Dersom det likevel finnes sluk eller membranoppbygning i rommet, må punktet vurderes på nytt.

7.2 Badet i soverommet

TG 2 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist riss og sprekker.

Det er påvist sprekker i fuger.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Bad ved soverom, opplyst rehabilitert i 2000. Veggene har flislagte overflater med dekorbord. Himlingen har trepanel. Dusjområdet er avskjermet med glassbyggestein og dusjdør. Det er vindu over badekaret og ventil i himlingen.

Merknader:

Det er synlig lokalt riss i veggflis ved vinduet. Overflatebehandlingen på trehimlingen er stedvis skjoldet og ujevn. Det ses også misfarging ved enkelte fuger og overganger i dusjområdet. Årsaken til riss og skjolder er ikke avklart. Forholdene dokumenterer ikke i seg selv fuktskade i bakenforliggende konstruksjoner, men overganger/fuger i våtsone bør kontrolleres nærmere. Ingen sikker fuktskade eller skadedyr er identifisert. Vindu med malt listverk ligger rett over badekaret. Vannbelastning og beskyttelse må vurderes. Avtrekksfunksjon er ikke bekreftet.

TG 2 7.2.2 Overflate gulv

©mstr.no

www.bmtf.no

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.
Det er ikke påvist knirk i gulvet.
Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Badet ved soverommet er opplyst rehabilitert omkring år 2000. Gulvet har keramiske fliser og sluk i dusjsonen. Fallforhold er kontrollert med laser/målestokk, og det er opplyst at fall mot sluk ikke er tilfredsstillende.

Merknader:

Det ble registrert bomlyd/hulrom under enkelte fliser. Det ble ikke registrert sikre tegn til råteskade, muggvekst eller skadedyr i tilgjengelige områder. Det ble ikke oppnådd sikre fuktverdier med MMS3, og dette dokumenterer derfor ikke fukttilstanden i bakenforliggende konstruksjon. Høydeforskjell mellom sluk og membranoppkant ved terskel er ikke verifisert.

TG 2 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2000
Det ble ikke registrert sikre synlige tegn til aktiv lekkasje i tilgjengelige områder. Det er ikke utført hulltaking fra tilstøtende rom eller underside. Overflatesøk uten sikre verdier dokumenterer ikke at bakenforliggende konstruksjon er tørr.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Badet er opplyst rehabilitert omkring år 2000. Membranens type, oppbygning og sluktilslutning er ikke dokumentert gjennom fremlagt sluttkontroll. Det ble forsøkt fuktindikasjon med MMS3, men det ble ikke oppnådd sikre fuktverdier.

Merknader:

Sluk-/membrantilslutning er ikke dokumentert. Hulltaking er ikke utført; før ferdigstilling utføres hulltaking, eller konkret lovlig unntak begrunnes og alternativ fuktkontroll dokumenteres.
7.2.4 DOKUMENTASJON VÅTROM - TG IKKE FASTSATT: Utført membran/sluktilslutning er ikke dokumentert.



7.3 Bad i 2.etg

TG 2 7.3.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er påvist sprekker i fuger.
Det er påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Badet er opplyst oppgradert omkring år 2000. Veggene har keramiske fliser med dekorbord. Himlingen har trepanel. Det er ventil i himlingen. Ventilasjonens funksjon er ikke dokumentert gjennom det foreliggende undersøkelsesgrunnlaget.

Merknader:

Det er registrert oppsprekking og åpninger i vertikal hjørnefuge mellom flislagte veggflater. Årsaken er ikke nærmere avklart. Forholdet krever kontroll og lokal utbedring. Det er ikke dokumentert at oppsprekkingen også omfatter bakenforliggende tettesjikt. TG2 er foreslått på grunnlag av skadet hjørnefuge.

TG 2 7.3.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.
Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.
Det er ikke påvist knirk i gulvet.
Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Badet er opplyst oppgradert omkring år 2000. Gulvet har keramiske fliser og sluk i dusjsonen. Det er synlig ventil i himlingen. Ventilasjonsfunksjon og luftmengde er ikke dokumentert gjennom foreliggende undersøkelsesgrunnlag.

Merknader:

Det er registrert bom/hulrom under enkelte gulvfliser. Det er ikke påvist sikre tegn til råteskade, muggsopp eller skadedyr i tilgjengelige områder. Fallforhold og høydeforskjell mot sluk/terskel må ses i sammenheng med registrerte målinger. Forholdet bør kontrolleres nærmere ved eventuell utbedring.

TG 3 7.3.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2000
Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
Det er muligheter for å rengjøre sluk.
Det er registrert avvik ved sluk-/tettesjiktsområdet. Det er ikke utført hulltaking fra tilstøtende rom eller underside. Punktvis overflatesøk dokumenterer ikke tetthet eller fukttilstand i hele den bakenforliggende konstruksjonen.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Badet er opplyst oppgradert omkring år 2000. Gulvet har sluk i dusjsonen. Sluket er fotografert med risten fjernet. Fremlagte opplysninger dokumenterer ikke faktisk utført membranløsning eller sluktilslutning.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader:

Materiale ved slukets skruefeste/ring fremstår ujevnt med lokale åpninger; tetthet er ikke avklart. Hulltaking mangler og må utføres, eller lovlig unntak og alternativ fuktkontroll dokumenteres.
7.3.4 DOKUMENTASJON VÅTROM - TG IKKE FASTSATT: Dokumentasjon på faktisk membran-/sluktilslutning er ikke fremlagt.



8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 2 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2000

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkkenet er ifølge eier rehabilitert i 2000. Innredningen har glatte fronter i lys treutførelse, mørk benkeplate og nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål. Gulvet har parkett, og vegger og himling har malte paneloverflater. Innredningen har normal bruks- og overflateslitasje ut fra alder. Under vask er det synlige vannrør med avstengningsventiler, samt vannlås og avløpsrør i plast. Kjøkkenkran og avrenning ble funksjonstestet uten registrerte avvik. Kjøkkenventilator ble funksjonstestet uten registrerte avvik. Indikativt fuktsøk ble utført i benkeskap under vask.

Merknader:

Det ble registrert lokalt utslag ved indikativt fuktsøk i benkeskap under vask. Synlige flater fremsto uten sikker aktiv lekkasje, men måleresultatet dokumenterer ikke alene fuktskade. Før ferdigstilling skal teppe foran innredningen løftes når nødvendig for tilgang, og lekkasjestopper, komfyrvakt og eventuell dryppanne registreres som verifisert eller ikke verifisert.

©mstr.no

www.bmtf.no



9. Rom under terreng

9.1 Kjeller

TG 2 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Det er ikke tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.

Rom under terreng er innredet samtidig som boligen ble bygget.

Det er påvist noen riss eller sprekker.

Det er ikke påvist setninger eller jordtrykk.

Det er ikke påvist fuktskjolder, støvkondens, svertesopp og spor etter sopp, råteskader og/eller skadedyr.

Det er ikke tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.

Tilluft og avtrekk er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Kjelleren har hovedsakelig pussede og malte murvegger. Himlingene består av malte flater og synlige bjelker, samt eksponert trebjelkelag i verkstedsdelen. Kontrollmulighetene var begrenset av møbler, lagrede gjenstander og utstyr som dekket deler av veggene og overgangene mot gulv.

Merknader:

Det er synlige riss, sprekker og lokale avskallinger i overflatebehandlingen, blant annet ved himling og bjelker. Årsak og eventuell sammenheng med fukt eller bevegelser er ikke nærmere avklart. Det ble ikke registrert sikre tegn til råteskader eller soppvekst ved den begrensede kontrollen.



TG 2 9.1.2 Gulvets overflate

Det er ikke påvist knirk i gulvene.

Det er ikke påvist setninger.

Det er ikke påvist avvik overganger og skjøter.

Det er ikke påvist sopp, råteskade og skadedyr.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Tilgjengelige gulvflater i kjelleren består hovedsakelig av malt betong. Gulvene er stedvis tildekket av tepper, møbler og lagrede gjenstander. Vurderingen omfatter synlige og tilgjengelige områder.

Merknader:

Det er synlige sprekker, slitasje og avskalling i gulvoverflater. Dette fremgår blant annet ved passasje/tilgjengelige gulvpartier. Det er også registrert lokale flekker ved tekniske installasjoner. Årsak og eventuell fuktpåvirkning er ikke nærmere avklart.



IMG_3346: sprekker i synlig gulvparti og begrenset innsyn på grunn av lagring.

TG 2 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Tilluft og avtrekk vurderes som ikke tilstrekkelig.

Det ble utført indikativt fuktsøk med Protimeter MMS3 på tilgjengelige overflater i kjelleren. Det ble også utført målinger av overflatetemperatur mot beregnet duggpunkt. Målingene ble rettet mot gulv og vegg. Undersøkelsen gir informasjon om forholdene ved de undersøkte punktene på måletidspunktet.

Merknader:

Bildet IMG_3305 viser en relativ søkeverdi på 163, i instrumentets grønne område. Denne enkeltmålingen dokumenterer ikke fukttilstanden i hele konstruksjonen.

IMG_3309 viser overflatetemperatur 11,0 °C og beregnet duggpunkt 14,7 °C. IMG_3314 viser henholdsvis 15,0 °C og 15,3 °C. Instrumentet viste kondensvarsel ved begge målingene. Resultatene indikerer forhold som kan gi overflatekondens under de aktuelle måleforholdene. Det er ikke dokumentert hvilket av disse to bildene som gjelder henholdsvis gulv og vegg.

Ventilasjonen i kjelleren ble opplevd som utilstrekkelig. Luftmengder og avtrekksfunksjon ble ikke funksjonstestet. Selger opplyser om tidligere fukt i matkjelleren. For rom under terreng skal konstruksjonen avklares og hulltaking med minst 73 mm utføres der forskriften krever det, med mindre konkret unntak begrunnes og alternativ fuktkontroll dokumenteres. Aktiv lekkasje, råte eller muggsopp er ikke bekreftet i foreliggende grunnlag.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF



10. VVS

TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 1999/2000, opplyst

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Synlige rør/materialer og tilgjengelige sammenkoblingspunkter er visuelt kontrollert. Skjulte rør, isolasjon og full oppbygning er ikke verifisert.

Stakeluker, lufting og avløpskapasitet er ikke fullstendig verifisert i foreliggende undersøkelsesgrunnlag.

Det ble ikke registrert tydelig avløpslukt ved befaringen; dette dokumenterer ikke kapasitet eller skjult tilstand.

Skjulte avløpsledninger er ikke fullstendig dokumentert. Alder eller manglende dokumentasjon alene gir ikke automatisk TG. WC-er fremstår med utenpåliggende sisterner.

Innebygget sisterne er ikke registrert som aktuelt kontrollpunkt.

Boligen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett. Vann- og avløpsinstallasjonene er opplyst i hovedsak oppgradert/etablert i forbindelse med rehabilitering i 1999/2000. Hovedstoppekran ble lokalisert og funksjonstestet uten registrerte avvik. Ved samtidig tapping fremsto vanntrykk og avrenning som normalt, og det ble ikke registrert unormal avløpslukt. Tilgjengelige vann- og avløpsrør er visuelt kontrollert fra tilgjengelige områder. WC-er fremstår med utenpåliggende sisterner.

Merknader:

Anlegget er i stor grad skjult i konstruksjoner. Synlige materialer, tilgjengelige sammenkoblingspunkter, lufting/staking og eventuell lekkasjeføring skal registreres der dette kan kontrolleres. Manglende dokumentasjon eller skjult oppbygning gir ikke alene en automatisk tilstandsgrad; relevant kriterium og observerte forhold må legges til grunn.
/dokumentasjonsgrunnlag. Inspeksjonen var stedvis begrenset av innredning, møbler og lagrede gjenstander. Selger har i egenerklæring opplyst om lekkasje på inntaksrør ved Gamle Drammensvei 96. Det er ikke avklart om opplysningen gjelder ledninger som betjener denne eiendommen, eller om forholdet er utbedret.

TG 2 10.2 Varmtvannsbereder

Det ble ikke registrert aktivt drypp ved tilgjengelig kontroll.

Berederens plassering, sluk/lekkasjeavledning og sikkerhetsventilens avledning må verifiseres.

Det er registrert stående OSO-bereder/tank plassert i kjellerens tekniske område. Produksjonsår, volum og nærmere tilknytning til varme- og varmtvannsanlegget er ikke bekreftet. Berederen er visuelt kontrollert fra tilgjengelig område.

©mstr.no

www.bmtf.no

Merknader:

Det ble ikke registrert aktivt drypp ved tilgjengelig kontroll, men området var delvis begrenset av lagring. Før ferdigstilling skal berederens type/alder, plassering, sluk/lekkasjeavledning og sikkerhetsventilens avledning registreres der dette er tilgjengelig.



TG 2 10.3 Vannbåren varme

Rørene er synlige og tilgjengelige.

Synlige deler av rør/fordeler er visuelt kontrollert. Materiale, koblinger og reguleringsventiler må vurderes mot faktiske observasjoner; alder alene avgjør ikke TG.

Gjennomføringer og isolasjon er kontrollert der de var tilgjengelige; skjulte deler er ikke verifisert.

Det er ikke påvist sprekker og svelling i gulvets overflatemateriale.

Boligen har vannbåren gulvvarme, ifølge selger etablert i 1999. Fordeler, ventiler og deler av rørtilkoblingene er plassert i kjeller/teknisk område. Gulvvarmesløyfene ligger skjult i konstruksjonene. Fremlagt tilbudsgrunnlag fra 1998 beskriver vannbåren gulvvarme, men full sluttdokumentasjon/as-built er ikke fremlagt.

Merknader:

Anlegget ble ikke funksjonstestet ved befaringen. Varmeavgivelse, regulering, sirkulasjon og trykkstabilitet er derfor ikke bekreftet. Det må ikke konkluderes med normal funksjon uten gjennomført kontroll eller dokumentert grunnlag.



TG 3 10.4 Varmesentraler

Eier opplyser om nedgravd glassfibertank for olje/parafin.

Kommunal status, tanktype, alder, innholdshistorikk og eventuell sanering er ikke verifisert.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Boligen har varmepumpe tilknyttet det vannbårne varmeanlegget. Selger opplyser at varmebrønn ble etablert i 1999. Selger opplyser videre at det finnes en nedgravd glassfibertank for olje/parafin i nordvestre del av tomten. Tanken er opplyst aldri å ha vært brukt eller inneholdt væske. Årstall og teknisk status for tanken er ikke entydig dokumentert.

Merknader:

Selger opplyser at varmepumpens kompressor ikke fungerer. Anlegget ble ikke funksjonstestet ved befaringen. Det foreligger dermed en opplyst funksjonssvikt, men nærmere feilårsak og reparasjonsomfang er ikke undersøkt. Selger opplyser at tilbud på ny varmepumpe foreligger, men tilbudet er ikke fremlagt. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på sanering, kontroll, lekkasjesikring eller kommunal avklaring for nedgravd tank.

TG 2 10.5 Ventilasjon

Det er ikke påvist lukt fra anlegget.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

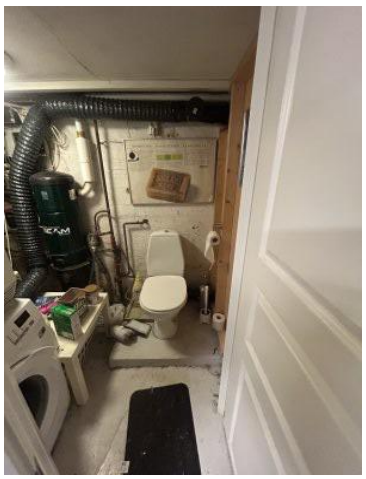
Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Boligen har mekanisk avtrekk, ifølge selger etablert i 1999. Avtrekksventiler er registrert på våtrom/WC. Selger opplyser at avtrekksvifte plassert på loft ikke fungerer. Det er ikke avklart hvilke rom denne viften betjener. Boligen fremstår for øvrig med naturlig lufting via ventiler/vinduer.

Merknader:

Avtrekket ble ikke funksjonstestet ved befaringen. Ventilasjonsforholdene i kjeller ble opplevd som begrenset, men kapasiteten er ikke dokumentert. Før ferdigstilling skal avtrekk, overstrømningsmulighet og tilluft kontrolleres romvis med papirark eller røykampulle der forskriften krever det, og resultatet dokumenteres.



©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Dokumentasjon på resultat fra Det lokale eltilsyn er ikke fremlagt eller verifisert i rapportgrunnlaget.

Eieropplysninger om eventuell brann, branntilløp eller varmgang skal gjengis som eieropplysninger og sammenholdes med fremlagt dokumentasjon.

Eieropplysninger om sikringer som løser ut, kursfortegnelse og utførte elektriske arbeider skal registreres. Dokumentasjon som ikke er fremlagt skal ikke omtales som bekreftet.

Synlig tilkobling av varmtvannsbereder og tilgjengelige stikk/pluggforbindelser skal kontrolleres visuelt for tegn til varmgang der dette er tilgjengelig.

Den bygningssakkyndiges kontroll er visuell og omfatter blant annet synlige tegn på termiske skader og åpenbare utførelsesavvik. Det utføres ikke elektrofaglig måling eller kontroll av anlegget.

Sikringsskapets avdekning, åpninger, kabelinnføringer og synlige berøringssikkerhet skal beskrives ut fra faktisk observasjon. Forhold som krever elektrofaglig vurdering henvises til registrert elektroforetak.

Sikringsskapet er plassert i kjelleren. Bildedokumentasjonen viser automatsikringer og digital strømmåler. Selger opplyser at det ble etablert nytt elektrisk anlegg i 1999, med nytt inntak, sikringsskap og nye kurser. Bærum Eltek AS er oppgitt som utførende elektroforetak. Det foreligger et tilbud fra firmaet datert 17.09.1998, men tilbudet dokumenterer ikke ferdig utførelse.

Merknader:

Dokumentasjon på siste tilsyn fra Det lokale eltilsyn og samsvarserklæring/sluttkontroll for aktuelle arbeider er ikke identifisert i fremlagt materiale. Flere reservefelt i sikringsskapets nedre del fremstår åpne uten synlige blindplater. Registrert elektroforetak bør avklare avdekning og berøringssikkerhet. Konsekvensen av observerte avvik beskrives uten TG; denne rapporten er ikke en elektrofaglig kontroll.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

LOVLIGHET OG HMS - UTEN TILSTANDSGRAD:

Godkjente tegninger for dagens planløsning er ikke fremlagt. Åpenbare ulovligheter, branncelle-/rømningsforhold og tydelige HMS-forhold beskrives med konsekvens uten TG.
Kontroller relevante sikkerhetsmål, brannvern, radon og nedgravd tank. Manglende dokumentasjon er ikke i seg selv bevis på ulovlighet.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

Signert egenerklæring datert 07.09.2026 er fremlagt. Mottatt kommunal tegning «Bruksendring fra uthus til bolig, Gml. Drammensvei 99» er ikke entydig knyttet til dagens 99 A og dokumenterer ikke alene godkjent nåværende planløsning. Byggesak 2024/24398 om pipearbeider og seksjoneringsdokumenter/vedlikeholdsansvar må knyttes til riktig bygg og areal.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Det anbefales å innhente godkjente tegninger, ferdigattest/midlertidig brukstillatelse og byggesaksdokumenter for ombyggingen/bruksendringen rundt 1999–2000, og sammenholde dette med dagens planløsning og bruk. Dokumentasjon for byggesak 2024/24398 bør også innhentes dersom saken gjelder denne boligen. Godkjent bruk, romhøyde og rømningsforhold for aktuelle rom må avklares.

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

ÅRSAK, KONSEKVENS OG TILTAK VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	Risiko: Skjult drenering/fuktsikring med ukjent oppbygning og alder kan ha redusert funksjon. Registrert kondenseringsfare i kjeller tilsier risiko for forhøyet fuktbelastning dersom ventilering og temperaturforhold ikke er tilfredsstillende. Konsekvens: Ved vedvarende fuktbelastning kan det oppstå fuktrelaterte skader på overflater og konstruksjoner mot terreng. Fuktforhold i kjeller bør følges opp, og ventilering, lysgraver, terrengfall og bortledning av overvann bør kontrolleres nærmere.
2.1	Yttervegger
	Risiko: Mangelfull eller nedbrutt overflatebehandling på kledning, vannbord og utvendige tredetaljer kan gi økt fuktbelastning i treverket over tid. Tett vegetasjon og begrenset tilgjengelighet enkelte steder kan redusere uttørking og gjøre vedlikehold/kontroll vanskeligere. Konsekvens: Dersom forholdene ikke følges opp, kan det utvikles lokale fuktskader og råteskader i utsatte deler av kledning og tilstøtende detaljer. Det anbefales rengjøring, kontroll av utsatte treflater, fjerning av løs maling og fornyet overflatebehandling. Eventuelle skadde bord/detaljer bør skiftes ved behov.
3.1	Vinduer og ytterdører
	Nedbrutt overflatebeskyttelse på utsatte treflater øker risikoen for fuktopptak og videre nedbrytning. Uten oppfølging kan dette føre til lokale råteskader og behov for utskifting av enkelte tredeler. Dette er en mulig konsekvens, ikke en påvist råteskade. Håndtak og øvrige betjeningsbeslag bør kontrolleres og ved behov strammes, justeres eller skiftes. Omfanget av tiltak må tilpasses faktisk slitasje og funksjon.
4.1	Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
	Misfarging på undertak og begrenset mulighet for kontroll gir usikkerhet rundt tidligere eller periodisk fuktpåvirkning. Dersom lufting av takkonstruksjonen er mangelfull, eller dersom fukt tilføres fra boligrom/tekniske gjennomføringer, kan det over tid oppstå kondens, mikrobiell vekst eller nedbrytning av treverk. Lagrede gjenstander bør flyttes slik at hele loftet, gjennomføringer, takfot og misfargede områder kan kontrolleres nærmere. Videre vurdering bør omfatte kontroll av lufting og stedfestede fuktmålinger.
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	Oppsamlet løv og annet materiale kan hindre avrenning og føre til at vann renner over takrenner og belaster tilstøtende bygningsdeler. Mangelfull avrenning og utilstrekkelig kontroll av skjulte sjikt gir usikkerhet rundt takets videre funksjon. Rensk og kontroll av avrenning anbefales.
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	Målingene viser liten temperaturmargin til beregnet duggpunkt ved enkelte undertaksbord. Ved lavere overflatetemperatur eller høyere luftfuktighet kan kondens oppstå. Gjentatt eller langvarig oppfukting kan gi mikrobiell vekst og nedbrytning av trevirke. Slik skade er ikke bekreftet ved den begrensede undersøkelsen. Årsaken til misfargingen og lufteløsningens funksjon må avklares før konkrete utbedringstiltak bestemmes.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	Myke og oppsprukne terrassebord kan få ytterligere redusert styrke og gi lokale brudd ved belastning. Vedvarende fuktbelastning kan bidra til videre nedbrytning av treverket. Årsak og skadeutbredelse er ikke tilstrekkelig avklart. Bord med redusert fasthet bør skiftes. Ved utskifting bør tilgjengelige bjelker, opplegg, innfestinger og eventuell tekking under bordene kontrolleres. Områder med mulig gjennomtråkksfare bør ikke benyttes før de er undersøkt og sikret. Adkomsten til terrassen ved soverommet bør frigjøres slik at denne kan undersøkes.
7.2.1	Badet i soverommet Overflate vegger og himling

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

	Risset bør undersøkes for å avklare eventuell bevegelse eller redusert feste i flisen. Skjoldene i himlingen bør kontrolleres nærmere før det avgjøres om det er behov for overflatebehandling eller tiltak mot fuktpåvirkning. Ventilasjonens funksjon bør kontrolleres.
7.2.2	Badet i soverommet Overflate gulv
	Utilstrekkelig fall kan medføre at vann blir stående på gulvet eller ikke ledes effektivt til sluk. Bom/hulrom under fliser kan skyldes redusert heft og kan over tid utvikle seg til løse fliser eller sprekkdannelser. Forholdet bør undersøkes nærmere før eventuell utbedringsmetode fastsettes.
7.2.3	Badet i soverommet Membran, tettesjiktet og sluk
	Membran og sluktilslutning har høy alder og ukjent dokumentert utførelse. Ved svikt i tettesjikt eller sluktilslutning kan bruksvann trenge inn i gulvkonstruksjonen og gi fuktskader i underliggende eller tilstøtende bygningsdeler. Sluk og tilstøtende konstruksjon bør undersøkes nærmere.
7.3.1	Bad i 2.etg Overflate vegger og himling
	Åpne hjørnefuger kan ved vannbelastning føre til økt fukttilførsel bak flisene. Dersom også tettesjiktet er skadet, kan fukt trenge videre inn i konstruksjonen. Hjørnet bør undersøkes for bevegelser og eventuelle følgeskader før fugen utbedres.
7.3.2	Bad i 2.etg Overflate gulv
	Bom/hulrom under fliser kan skyldes redusert heft og kan over tid utvikle seg til løse fliser eller sprekkdannelser. Eventuelle fallavvik kan medføre at vann blir stående på gulvet eller ikke ledes effektivt til sluk. Forholdet bør undersøkes nærmere før eventuell utbedringsmetode fastsettes.
8.1	Kjøkken Kjøkken
	Ved vedvarende fuktpåvirkning kan skapplater, gulv og tilstøtende konstruksjoner få svelling, misfarging og fuktskader. Forholdet bør holdes under oppsikt, og benkeskap under vask bør rengjøres og kontrolleres nærmere for å avklare om utslaget skyldes smuss/overflatepåvirkning eller fukt. Vannlås og rørkoblinger bør kontrolleres for lekkasje under tapping. Lekkasjesikring bør etableres eller dokumenteres.
9.1.1	Kjeller Veggenes og himlingens overflater
	Overflateavvikene kan utvikle seg med ytterligere oppsprekking og avskalling. Dersom det foreligger vedvarende fuktpåvirkning, kan treverk og andre organiske materialer få fuktskader og mikrobiell vekst. Berørte områder bør gjøres tilgjengelige og undersøkes nærmere før overflatene repareres. Kontrollen bør særlig omfatte misfargede områder, bjelkeender og overganger mot yttervegger. Eventuell fuktkilde må avklares før ny overflatebehandling.
9.1.2	Kjeller Gulvets overflate
	Sprekker og løs overflatebehandling medfører vedlikeholdsbehov. Dersom sprekkene skyldes pågående bevegelser eller avskallingen skyldes fukt, kan overflateutbedring alene få begrenset varighet. Gulvene bør gjøres tilgjengelige for nærmere kontroll av sprekker, eventuelle nivåforskjeller og fuktforhold. Årsaken bør avklares før reparasjon eller legging av nytt gulvbelegg.
9.1.3	Kjeller Fuktmåling og ventilasjon
	Gjentatt kondens og vedvarende høy overflatefukt kan gi misfarging, avskalling, lukt og mikrobiell vekst på utsatte materialer. Treverk, tekstiler og lagrede gjenstander inntil kalde flater kan være særlig utsatt. Det anbefales kontroll av tilluft og avtrekk samt oppfølgende temperatur- og fuktmålinger over tid. Tidligere fukt i matkjelleren bør undersøkes nærmere for å avklare om påvirkningen skyldes kondens, fukt fra grunnen eller andre kilder. Tiltak bør tilpasses den avklarte årsaken. Lagrede gjenstander bør plasseres slik at overflatene kan inspiseres og luft sirkulere rundt dem.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

	Skjulte rørføringer, alder og manglende komplett dokumentasjon gir økt usikkerhet om tilstanden på deler av anlegget som ikke lar seg kontrollere visuelt. Eventuelle lekkasjer eller svekkelser i skjulte rør kan medføre fukt- og vannskader før forholdet oppdages. Det anbefales å innhente eventuell rørleggerdokumentasjon og avklare opplysningen om lekkasje på inntaksrør.
10.2	Varmtvannsbereder
	Manglende avklaring av alder, lekkasjesikring og sikkerhetsventilens avledning gir økt usikkerhet rundt berederens tekniske tilstand og skadeforebyggende løsninger. Ved lekkasje kan vannskader oppstå før forholdet oppdages. Det anbefales nærmere kontroll av typeskilt, sikkerhetsventil, avløp/slukforhold og lekkasjesikring.
10.3	Vannbåren varme
	Skjulte vannbårne rør/sløyfer fra ca. 1999 gir usikkerhet knyttet til restlevetid, tetthet og funksjon. Eventuelle lekkasjer i skjulte rør kan gi fuktskader før de oppdages. Manglende funksjonstest gjør også at varmeavgivelse og regulering ikke kan bekreftes. Nærmere kontroll av anleggets drift, trykk og regulering anbefales.
10.5	Ventilasjon
	Redusert avtrekk kan gi utilstrekkelig luftutskifting og økt fuktbelastning i rommene anlegget betjener. Vedvarende fuktbelastning kan bidra til kondens, lukt og mikrobiell vekst. Avtrekksviften bør kontrolleres og repareres eller skiftes. Tilluft og avtrekksfunksjon i tilknyttede rom bør samtidig kontrolleres, og for kjeller bør temperatur- og fuktforhold vurderes sammen med ventilasjonen.

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

ÅRSAK, KONSEKVENS, TILTAK OG KOSTNAD VED TG3:	
7.3.3	Bad i 2.etg Membran, tettesjiktet og sluk
	Dersom sluktilslutningen er utett, kan bruksvann trenge inn i gulvkonstruksjonen og medføre fuktskader i underliggende eller tilstøtende bygningsdeler. Sluktilslutningen bør kontrolleres nærmere, og behov for lokal utbedring eller rehabilitering av våtrommet må vurderes.
	Utbedringskostnaden vurderes som middels, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
10.4	Varmesentraler
	Varmepumpen kan ikke legges til grunn som en fungerende varmekilde. Boligens oppvarming er derfor avhengig av andre tilgjengelige varmekilder. Dersom elektrisk reservevarme benyttes, kan dette medføre høyere energibruk enn ved fungerende varmepumpedrift. Varmepumpen bør kontrolleres av fagkyndig, og reparasjon eller utskiftning må påregnes. Status for nedgravd tank bør avklares mot eier/kommune.
	Utbedringskostnaden vurderes som middels, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no