

Tilstandsrapport

📍 Slorhøgda 24, 1407 VINTERBRO

📖 Ås kommune

gnr. 107, bnr. 87

Sum areal alle bygg: BRA: 205 m² BRA-i: 162 m²



Befaringsdato: 12.03.2025

Rapportdato: 16.03.2025

Oppdragsnr.: 12018-25038

Referansenummer: JB2022

Autorisert foretak: Alpha Taksering AS

Sertifisert Takstingeniør: Jan Nicolai Aamot



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

ALPHA TAKSERING AS

Rapportansvarlig

Jan Nicolai Aamot
Uavhengig Takstingeniør
jan.nic@taksering.as
930 44 336



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

	Ingen umiddelbare kostnader
	Tiltak under kr 10 000
	Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
	Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
	Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
	Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Frittliggende enebolig over to etasje plan. Boligens våtrom i 2. etasje er nylig renoverert i regi av forsikringsselskapet etter vannlekkasje. Nytt parkettgulv i stue i 2. etasje og ny himling i deler av stue i 1. etasje. Etasjeskillere mellom stue i 2. etasje og deler av stue i 1. etasje er skiftet i forbindelse med renovering av våtrom i 2. etasje. Dusjbad/wc i 1. etasjen har behov for oppussing. Øvige overflater har noe bruksslitasje. På generelt grunnlag må det påregnes noe oppgraderinger og overflatebehandlinger ved kjøp av brukt bolig. For fullstendig gjennomgang av bygningsdeler henvises det forøvrig til rapportens kontrollpunkter.

Bygningen/boligen kan ha skjulte feil/mangler som er vanskelig å oppdage ved befarings. Særskilte områder er membranløsninger i våtrom, isolering av gulv, vegger, himlinger og vann- og avløpsnett. Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil/mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Bygningen er oppført etter den byggeskikk som var vanlig på oppføringstidspunktet, og det vil alltid kunne registreres enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand. Det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene.

Tilstandsrapporten er basert på en visuell befarings og registrering av symptomer. Det er brukt elektronisk fuktindikator i rom hvor det erfaringsmessig kan være kritisk med tanke på fuktighet. Rapporten er i hovedsak avgrenset til innvendig i selve leiligheten/boligen. Ved kjøp av eldre bolig må det generelt sett påregnes skjevheter i etasjeskillere, dekker, vegger/takflater og andre konstruksjoner, og ved oppussing/ombygging vil det kunne avdekkes feil og mangler ved bygget. Datidens byggeskikk og byggeforskrifter ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Dette innebærer at husets boligstandard, energiøkonomisering og bomiljø er dårligere enn i en bygning oppført etter dagens byggeforskrift. Bygningens referansenivå er datidens byggeskikk. Det vil normalt alltid kunne registreres enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand, det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene. Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Tilstandsgrader er vist under detaljert teknisk tilstandsbeskrivelse. Der tilstandsgrad ikke er angitt er dette å betrakte som at bygningsdelen ikke er videre vurdert, eller at dette er boligselskapets ansvarsområde. Tilstandsgraden kan dels være satt grunnet manglende dokumentasjon og/eller generell alder på bygningsdelen - ikke nødvendigvis grunnet funksjonssvikt.

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Iht. byggesakstegninger er trappen endret og det er etablert kott under trapp. Vegg mellom gang og dusjbad/wc er fjernet og dør fra gang til kjøkken er tettet. Det er etablert luker til lagringsloft i knevegger på to av soverommene.

Arealer

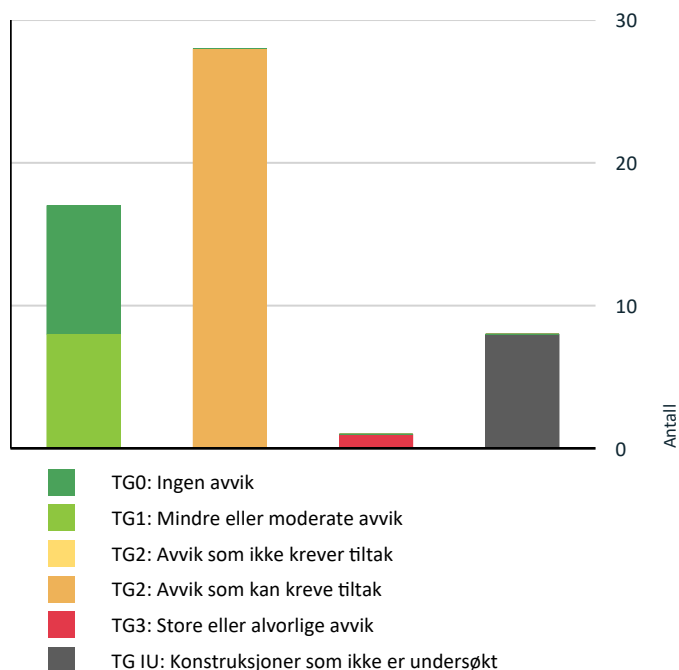
[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

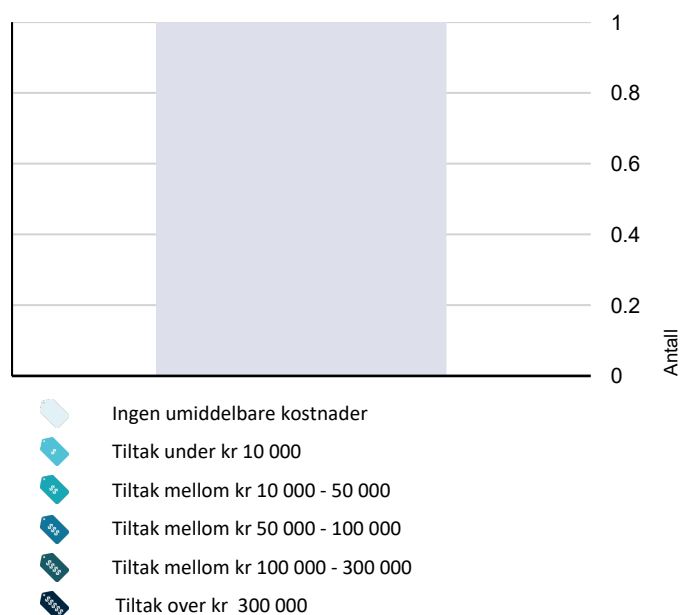
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

* Det er ikke kontrollert om det er utført arbeider i strid med Plan- og Bygningsloven. Arealer er angitt etter målereglerne i

NS3940, med endringer etter retningslinjene til NT. Det er ikke opplyst om eiendommen og bebyggelsen er beheftet med skjulte feil/mangler, offentlige pålegg som ikke er utført utover det som eventuelt er nevnt i herværende rapport. Den bygningssakkyndige takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil eller mangler som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god takstskikk tilsier. Befaringen er avholdt etter beste skjønn, og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Konklusjonen baserer seg på objektet, og i den stand og slik det presenteres på befaringsdagen.

Herværende rapporten er basert på gitte opplysninger av eier og vurdert ut fra forelagte opplysninger.

* Dersom det i rapporten ikke er gitt informasjon om oppgraderinger vil derfor objektets byggeår være gjeldende referansenivå. Forhøyet alder på bygningsdeler øker risikoen for funksjonssvikt og det kan være behov for utskiftning som et forebyggende tiltak eller av estetiske grunner. Bygningsdeler med forhøyet alder kan derfor være tildelt lavere vurdering enn tilstandsgrad TG1 selv om det ikke er påvist konkrete feil eller mangler.

* Tilstandsrapporten er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer. Det er brukt elektronisk fuktindikator i rom hvor det erfaringsmessig kan være kritisk med tanke på fuktighet. Ved kjøp av eldre objekter må det generelt sett påregnes skjevheter i etasjeskiller/dekke, vegger/takflater og andre konstruksjoner, og ved oppussing eller ombygging vil det kunne avdekkes feil og mangler ved bygget. Forøvrig henvises det til rapportens enkelte punkter. Datidens byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Dette innebærer at objektets standard, energikonservasjon og bomiljø er dårligere enn i en bygning oppført etter dagens byggeforskrift. Bygningens referansenivå er datidens byggeskikk. Det vil normalt alltid kunne registreres enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand, det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene.

* Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk. Overflater er vurdert mot hva som må forventes av standard som følge av bygningens alder. Enkelte bygningsdeler kan ha blitt tildelt Tilstandsgrad TG2, på bakgrunn av alder og manglende dokumentasjon.

* Det gjøres oppmerksom på at herværende rapport er utarbeidet iht. 'Forskrift av ny avhendingslov § 2-22. Resultatet av undersøkelsene. Anslag på utbedringskostnader': Det skal fastsettes en tilstandsgrad for det enkelte rommet eller den enkelte bygningsdelen, jf. § 2-23. Tilstandsgraden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk (referansenivå).

Dersom et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad TG2 eller TG3, skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad TG3.

Sammendrag av boligens tilstand

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > 1. etasje > dusjbad/wc > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)

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

! Utvendig > Balkonger/terrasser [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

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

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

! Våtrom > 1. etasje > dusjbad/wc > Hulltaking i tilliggende/bakenforliggende konstruksjoner [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > vaskerom > Hulltaking i tilliggende/bakenforliggende konstruksjoner [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

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

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

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

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

! Kjøkken > 1. etasje > kjøkken med spisestue > Innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > dusjbad/wc > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > dusjbad/wc > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > dusjbad/wc > Gulvkonstruksjoner og fall [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > dusjbad/wc > Vegger, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > dusjbad/wc > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > dusjbad/wc > Varme [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > vaskerom > Gulvkonstruksjon og fall [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
2008

Kommentar
Byggeåret er hentet fra
Eiendomsregisteret.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking er bestående av taksten, antatt fra byggeåret.

Normal tid før omlegging av taksten er 30-60 år.

På bakgrunn av snedekket yttertak og derav sikkerhetsmessige grunner er ikke taket besteget for videre undersøkelse. Vurdering av taktekking er utført på bakgrunn av alder og besiktigelse fra bakken/gårdsplass.

Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når taket er snefritt.

Nedløp og beslag

Takrenner, nedløpsrør og beslag i stål, antatt fra byggeår.

Normal tid før utskifting av takrenner, nedløpsrør, beslag er 30-60 år.

Nedløpsrør, takrenner og beslag synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Takrenner, nedløpsrør og pipebeslag bærer noe preg av elde og slitasje.

TG er satt på bakgrunn av generell alder og har behov for vedlikehold.
Det er ikke montert tilfredsstillende snefangere på taket.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør monteres nedløpsforlengere. Takrenner og nedløpsrør bør jevnlig kontrolleres og renses.
Det må påregnes noe utskifting innen rimelig tid.

På generelt grunnlag og av sikkerhetsmessige grunner anbefales det å montere snefangere, til tross for at dette ikke var pliktig ved byggemeldingstidspunkt/oppføringstidspunktet.

Pipebeslag krever oppfølging og jevnlig ettersyn slik at tiltak kan iverksettes så tidlig som mulig ved behov.

Veggkonstruksjon

Boligen har yttervegger oppført i isolerte stenderverkskonstruksjoner av tre, utvendig belagt med panelkledning.

Normal tid før reparasjon av stenderverkskonstruksjoner og utvendig panel av tre er 40-80 år.

Veggkonstruksjoner synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltakskonstruksjoner i tre, antatt tekket med undertak av plater, forventet å være oppført i henhold til byggeforskrifter som var gjeldende da boligen ble oppført.

Tilstandsrapport

Synlige limtredragere i himling i 2. etasje uten synlige avvik.

Tilstanden på takkonstruksjonene er ikke undersøkt da disse er innebygde og skjulte.

TG 2 Vinduer

Malte vindusrammer og vinduskarmer i tre med 2-lags isolerglass fra 2008.
Velux takvindu i skråhimling på bad/wc.
Persienner på kjøkken.

Normal tid før utskifting av vindusrammer i tre er 20-60 år.
Normal tid før utskifting av isolerglass er 15-20 år.

Vinduene vurderes å være i funksjonell stand. De tilfeldig valgte vinduene som ble funksjonstestet fungerte tilfredsstillende. Alle vinduene er ikke testet ved åpning, og det vil derfor kunne forekomme avvik på vinduer som ikke er funksjonstestet.

Det er normalt at vindusrammer og vinduskarmer kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Stedvis enkelte fuktmerker og svertesopp på trerammer i takvinduet på bad/wc.
Persienner er noe trege og bør justeres.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltak bør påregnes.
Da fukt kan trenge inn i konstruksjonen og skade treverk i vindusrammen.
Vindusrammer har behov for utvendig vedlikehold.



TG 1 Dører

Hovedinngangsdør med malte glatte overflater, glassfelt og kodelås.

Normal tid før utskifting av dører er 30-50 år.

Tilstandsrapport

Døren er funksjonstestet og fungerte tilfredsstillende. Det er ved befarings ikke opplyst eller registrert at noen isolerglassene er punkterte. Dette er ingen garanti da det kan være vanskelig å kontrollere.

Døren synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Det er normalt at dørkarmer, lister og dørblader kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.



Balkongdør/terrasedør

To-fløyede dørrammer, dørkarmer og dørblader i tre med malte overflater og 2-lags isolerglass 2008.

Normal tid før utskifting av dørrammer i tre er 20-60 år.

Normal tid før utskifting av isolerglass er 15-20 år.

Dørene vurderes å være i funksjonell stand. De tilfeldig valgte dørene som ble funksjonstestet fungerte tilfredsstillende.

Det er normalt at dørrammer og dørkarmer kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.



Balkonger/terrasser

Markterrasse på ca. 50m². ved hovedinngang.

Markterrasse på ca. 36m². med adkomst fra stue i 1. etasje.

Balkong på ca. 8m². med adkomst fra stue i 2. etasje.

Glasstak over hovedinngangsdør.

Markterrasser er oppført direkte på antatte fundamenter av sten.

Markterrasser og balkong er oppført impregneret trevirke.

Rekkverk på balkong i stål og glass.

Det er registrert mindre ujevnheter og skjevheter i terrasse- og balkongkonstruksjonene.

Tilstandsrapport

Terrassene var i hovedsak snedekket under befarings-
Videre undersøkelser var derfor ikke mulig.

Det bør foretas nærmere undersøkelser av terrassedekker når disse er snefrie.

TG 2 Utvendige trapper

Trapp i granittsten fra gårdsplass til tretrem ved terrasse ved hovedinngang.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler rekkverk/håndløper i trappen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Av sikkerhetsmessige grunner bør rekkverk/håndløper monteres.

INNENDIG

TG 2 Overflater gulv

Flisbelagt gulv i entré/trappehall.

Parkettgulv i stuer og kjøkken. Laminatgulv på soverom.

Nytt parkettgulv i stue i 2. etasje.

Sponplater på gulv i kott bak knevegger.

Normal tid for generell utskifting av laminat, linolium og fliser er 25-30 år.

Gulvoverflatene synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Det er normalt at gulvoverflater kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

Merknad:

Innfelte spotter i vegg i garderobe på hovedsoverom. Disse er frakoblet og ikke videre undersøkt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er stedvis registrert noe bom i fliser i entré/trappegang.

Det er registrert noe ujevnheter i parkettgulv. Dette er ikke unormalt da gulvene er lagt flytende, og underlag over tid blir nedtråkket.

Bruksslitasje på parkettgulv på kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltak bør vurderes for vedlikehold/sliping av parkettgulv.

Tilstandsrapport



TG 2 Overflater vegger og himlinger

Malt glassfiberstrie og pussede og malte veggoverflater.

Nymalte vegger i hele boligen, med unntak av kjøkken, dusjbad/wc og vaskerom iflg. eier.

Normal tid før maling av veggflater er 10-20 år.

Veggoverflater synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Det er ikke funnet nevneverdige avvik, annet enn normal bruksslitasje hvor det kan forekomme enkelte merker/riper på vegger. Det er normalt at veggoverflater kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjoner som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

Merknad:

Innfelte spotter i vegg i garderobe på hovedsoverom. Disse er frakoblet og ikke videre undersøkt.

*

Pussede og malte overflater.

Nymalte himlinger i hele boligen, med unntak av kjøkken, dusjbad/wc og vaskerom iflg. eier.

Normal tid før maling av himlinger er 10-20 år.

Himlingsoverflatene synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Det er ikke funnet nevneverdige avvik, annet enn normal bruksslitasje hvor det kan forekomme enkelte merker/riper i himlinger. Det er normalt at himlingsoverflater kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjoner som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

-

Himlingshøyder er målt til ca. 2,39 meter i stue i 1. etasje.

Himlingshøyder er målt til 2,35-2,46 meter under dragere i stue i 2. etasje.

2. etasjen har skråtakshimlinger, begrenset av vegg til garderobe og knevegger.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

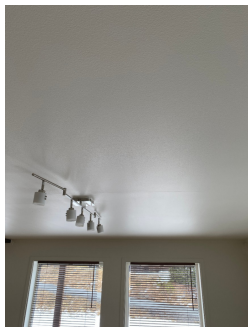
Det er registrert noe svertesopp og løs gips i nedre del av vegg i lagringskott bak knevegg på soverom mot nord. Trolig på bakgrunn av manglende sirkulering av luft (kulde/varme problematikk).

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Lagring av gjenstander bør ikke plasseres mot kalde overflater da dette kan forårsake kondensproblemer. Forholdene bør undersøkes nærmere.



TG 1U Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt ringmur av betong.

Etasjeskillere mellom etasjene i trebjelkelag, forventet å være oppført i henhold til byggeforskrifter som var gjeldende da boligen ble oppført.

Nye etasjeskillere mellom stue i 2. etasje og deler av stue i 1. etasje etter vannlekkasje. Arbeidene er utført i regi av forsikringsselskapet.

Etasjeskillere og gulv mot grunn er ikke videre undersøkt da disse er innebygde og skjulte, belagt med fliser, parkett og laminatgulv. Sponplater i kott bak knevegger.

TG 2 Radon

Det er ikke opplyst om det er utført måling av radon. Eiendommen ligger i ett område som av NVE betraktes som 'moderat til lav'.

Vurdering av avvik:

- Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

TG 2 Pipe og ildsted

Pipestokk av antatt elementsten, med pusdese og malte overflater. Pipe fra byggeår.

Pelletsovn i stue. Synlig gnistfanger av fliser på gulv under pelletsovn.

Tilstandsvurderinger av pipestokker/pipelep/ildsteder må gjøres av kvalifisert personell med utstyr for innvendig inspeksjon og kontroll.

Normalt sett utføres dette i regi av feiervesenet. Det utføres rutinemessige tilsyn og feiing. Ingen ytterligere vurderinger er utført da den bygningssakkyndige takstingeniør ikke har kompetanse på området.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke tilstrekkelig avstand (min. 30cm.) på gnistfanger under ovn.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det anbefales å montere ovnen lengere bak mot vegg. Bakvegg må forsikres å være utført i brannsikret materiale.

Tiltak må påregnes slik at ovnen kan flyttes eller nytt ildsted kan monteres.

TG 2 Innvendige trapper

Tilstandsrapport

Lukket tretrapp med repot mellom etasjene.

Merknad:

Innfelte spotter i opptrinn. Disse er frakoblet og ikke videre undersøkt.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Det er ikke håndløper på begge sider i trapp.

Åpning mellom åpning i rekkverk er mer enn 10cm.

Trappen har stedvis fri ganghøyde lavere enn 1,90 meter.

Stedvis noe svikt/knirk i trapp.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Av sikkerhetsmessige grunner bør håndløper på vegg monteres.

TG er satt på bakgrunn av sikkerhetsmessige årsaker, da trappen mangler tilfredstillende håndløper. Trappen oppfyller ikke dagens krav. Forholdene anbefales utbedret med bakgrunn i dagens gjeldende krav til sikkerhet.

Sjablongmessig prisanslag: kr. 10 000 -20 000



TG 2 Innvendige dører

Slagdører med malte profilpressede overflater.

Dørene vurderes å være i funksjonell stand. Dørene synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Det er normalt at dørkarmen, dørrammen og dørbladet kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Dørbladet til vaskerom har fukt og svellskader.
Enkelte dører tar noe i karm, og er ikke tette rundt karm.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Tiltak bør påregnes. Dørblader har behov for justering, og dør til vaskerom har behov for vedlikehold eller utskifting.



Garderober, hyller og reoler

Godt med avsatt plass for garderober i entré/trappehall, og på alle soverom. Skyvedørsgarderober på hovedsoverommet. Godt med lagringsplass bak knevegger.

Tilstand på garderobeløsninger er ikke videre vurdert eller satt, og er kun oppgitt som en generell opplysning i herværende rapport.

VÅTROM

1. ETASJE > DUSJBAD/WC

Generell

Våtrommet er fra byggeår 2008.

Det er ikke fremvist dokumentasjon eller arbeidsbeskrivelser i www.boligmappa.no. Det er heller ikke fremvist dokumentasjon og arbeidsbeskrivelse av utført arbeide. Oppbygning av gulv, vegger og tak er derfor ikke kjent, og vurderingen begrenses av det som man kan besiktige på befaring.

Det er ingen indikasjon på at rommet ikke oppfyller funksjonskravet, men alle bygningdeler har en gradvis forringelse i forhold til at den fortsatt klarer å opprettholde sin funksjon fullt ut. For et membran utgjør dette at det blir sprøere med årene, og ikke like godt klarer å ta opp de naturlige bevegelser som er i en bygning. Dette gjør at man kan få svekkelser/sprekker i membransjiktet. Det anbefales alltid bruk av badekar eller lukket dusjkabinett på 'eldre' våtrom slik at direkte vannpåkjenning på gulv og vegger blir minimal.

Generell informasjon for å best ivareta våtrom:

Ha alltid god gjennomlufting på våtrommet, slik at fuktigheten i rommet luftes tilstrekkelig ut. Husk at fuktige våtrom er en god grobunn for blant annet soppdannelse og jordslag. Tørk opp vannsøl for å hindre for stor spredning av fukt. Generell rengjøring av fliser, fuger og utstyr for å opprettholde farge og glans. Skru ut ventilasjonsventilen ca. 1 gang i året og rengjør denne, slik at den ikke tetter seg med støv og skitt. Unngå i størst mulig grad å bore gjennom fliser i våtsone. Hvis dette gjøres må det brukes godkjent våtromssilikon i skruerhullet. Rengjør sluket ca. 3-4 ganger i året. Sluket renses etter risten er fjernet - Vippes opp med skrutrekker eller lignende. Rør ikke klemringen (festet med skruer).

Utløpet kan renses etter at vannlås er fjernet (om sluket har dette). Vannlåstrakten trekkes enklest opp ved å gripe tak i ribben i bakkant med for eksempel en tang eller lignende. Vannlåsen trekkes rett opp. Vær nøye med at vannlåstrakten med gummiring kommer riktig på plass.

1. ETASJE > DUSJBAD/WC

TG 2 Overflater vegger og himling

Flisbelagte veggoverflater.

Normal tid før utskifting av keramiske fliser på membran, mur og betong er 20-25 år.

Veggoverflater synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Tilstandsrapport

Det er normalt at overflater kan være utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

-

Gipshimlinger med pussede og malte overflater.

Normal tid før maling av himlinger er 10-15 år.

Himlingsoverflater synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Det er normalt at overflater kan være utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Sprekk i flis ved dør, trolig grunnet bevegelse i gulv.

Mer enn halvparten av forventet brukstid for fliser er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold er påkrevet. Våtrommet bør på sikt renoveres.



1. ETASJE > DUSJBAD/WC

TG 3 Overflater Gulv

Flisbelagte gulvoverflater.

Normal tid før utskifting av keramiske fliser på membran, mur og betong er 20-25 år.

Gulvoverflater synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Det er normalt at overflater kan være utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Underdekke/betong under fliser har gått i oppløsning. Det er registrert løse fuger og løse fliser ved inngangen til rommet. Forholdene bør undersøkes.

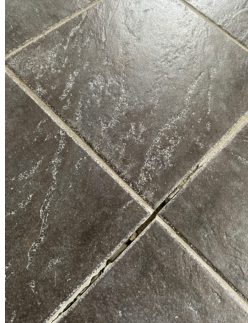
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utskiftninger av fliser må påregnes. Våtrommet bør påregnes renoveret.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



1. ETASJE > DUSJBAD/WC

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Synlig åpent sluk i gulv. Synlig plastsluk med vannlås.

Normal tid før utskifting av sluk, membran og tettesjikt er 20-25 år.

Sluk er kontrollert og synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Membranløsningen er skjult og ikke mulig å kontrollere. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres.

Mer enn halvparten av forventet brukstid for membran og tettesjikt er nådd, og på grunn av at dokumentasjon/arbeidsbeskrivelse på utført arbeide ikke er fremvist.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ingen indikasjon på at rommet ikke oppfylle funksjonskravet, men alle bygningdeler har en gradvis forringelse i forhold til at den fortsatt klarer å opprettholde sin funksjon fullt ut. For et membran utgjør dette at det blir sprøere med årene, og ikke like godt klarer å ta opp de naturlige bevegelser som er i en bygning. Dette gjør at man kan få svekkelser/sprekker i membransjiktet. Det anbefales alltid bruk av badekar eller lukket dusjkabinett på 'eldre' våtrom slik at direkte vannpåkjenning på gulv og vegger blir minimal.

Våtrommet bør på sikt renoveres.



1. ETASJE > DUSJBAD/WC

TG 2 Gulvkonstruksjoner og fall

Støpt betongdekke.

Nivå- og høydeforskjell er kontrollert med krysslaser og vater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Lokalt fall til sluk på gulv er vurdert som tilstrekkelig. Målingen er foretatt på tilfeldig sted.

Lokalt fall under dusjkabinett er mindre enn hva som ideelt anbefales. Det ble målt på tilfeldig sted og målingen viste et fallforhold på 15 mm. Fallet er noe mindre enn 1:50 i en avstand på 80 cm.

Nivå-/høydeforskjell fra topp slukrist til punkt ved terskel er ca. 15mm. Dette er vurdert til å ikke være tilfredsstillende iht. TEK mht. lekkasjesikkerhet. Krav til høydeforskjell mellom topp slukrist og punkt ved ferdig gulv ved terskel/membran er ikke ivaretatt. iht. TEK (teknisk forskrift). Iht. teknisk forskrift skal nivå-/høydeforskjellen ved terskel fra ferdig gulv til topp membran være min. 25mm. Det er intet synlig membran ved eller oppunder terskel. Terskellisten er ikke løsnet for kontroll av dette.

Det er ikke anbefalt å dusje direkte på gulv.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det er ingen indikasjon på at rommet ikke oppfyller funksjonskravet
Våtrommet fungerer tilfredsstillende til tross for avviket.

Tiltak kan likevel være nødvendig.

Våtrommet bør på sikt renoveres.

1. ETASJE > DUSJBAD/WC

TG 2 Vegger, membran og tettesjikt

Veggkonstruksjoner på dusjbad/wc er oppført i utforede konstruksjoner av tre belagt med våtromsplater med smøremembraner.

Normal tid før utskifting av vegger med membran og tettesjikt er 20-25 år.

Vegger membran og tettesjikt er ikke videre kontrollert da dette er skjult og ikke tilgjengelig.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Membranløsningen er skjult og ikke mulig å kontrollere. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres.

TG er satt på bakgrunn av generell alder da halvparten av forventet brukstid for membran og tettesjikt snart er nådd, og på grunn av at dokumentasjon/arbeidsbeskrivelse på utført arbeide ikke er fremvist.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det er ingen indikasjon på at rommet ikke oppfyller funksjonskravet, men alle bygningdeler har en gradvis forringelse i forhold til at den fortsatt klarer å opprettholde sin funksjon fullt ut. For et membran utgjør dette at det blir sprøere med årene, og ikke like godt klarer å ta opp de naturlige bevegelser som er i en bygning. Dette gjør at man kan få svekkelser/sprekker i membransjiktet. Det anbefales alltid bruk av badekar eller lukket dusjkabinett på 'eldre' våtrom slik at direkte vannpåkjenning på gulv og vegger blir minimal.

Våtrommet bør på sikt renoveres.

1. ETASJE > DUSJBAD/WC

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Dusjbad/wc er utstyrt med nytt servantskap med glatte fronter. Heldekkende servant med 1-greps blandebatteri. Veggspil med overbelysning. Gulvmontert toalett. Dusjkabinett.

Det er normalt at innredninger og fronter kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket. Funksjonell innredning med normal bruksslitasje på innredninger.

Merknad:

Våtrommet er opprinnelig prosjektert med badekar der hvor dusjkabinettet er montert. Eier har opplyst at dusjing alltid har vært gjort i lukket dusjkabinett. Eier opplyser at det tidligere har vært montert badekar der hvor servantskapet idag er montert.

1. ETASJE > DUSJBAD/WC

TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon. Luftespalte i vindusrammer.

Tilstandsrapport

Grunnet nye strengere krav til luftesystemer har termisk oppdriftssystem på generelt grunnlag fått TG2, til tross for at denne typen ventilasjon var normalt for boliger/leiligheter bygget i denne tidsperioden.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Redusert luftutskiftning, ingen mekanisk avtrekksløsning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres bedret utlufting med elektrisk avtrekksvifte.

1. ETASJE > DUSJBAD/WC

Varme

Elektriske varmekabler i gulv.

Normal levetid på varmekabler i støpt dekke er 20-25 år.

Varmeelementer er av varierende alder/kvalitet. Det må påregnes at det over tid vil melde seg behov for utskiftninger av de enkelte installasjoner/elementer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av normal brukstid er passert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men det må påregnes at det over tid vil melde seg behov for utskiftninger av de enkelte installasjoner/elementer der dette finnes. Det forventes at installasjonene fungerer tilfredsstillende dersom annet ikke er opplyst.

1. ETASJE > DUSJBAD/WC

Hulltaking i tiliggende/bakenforliggende konstruksjoner

Det er utført søk med Protymeter fuktindikator i våtsoner, i og rundt dusjsonen. Det er ikke registrert eller avdekket fukt i de kontrollerte områdene. En slik operasjon er kun en fuktindikasjon og gir ingen relevant informasjon om fuktskader eller våtrommets levetid/standard. Dette er derfor ingen garanti for at det ikke kan være fuktskader, som ikke avdekkes med overflatekontroll. For fuktkontroll må bakenforliggende veggssystem kontrolleres ved hulltaking, noe som kan være vanskelig å utføre og kan påføre skader på konstruksjoner og membran.

Hulltaking er ikke utført. Det er ikke er praktisk mulig å gjennomføre da det ved befaring ikke er tilgang til bakenforliggende vegg i trappebod. Øvrige vegg vender mot yttervegg.

Det ble vurdert som lite hensiktsmessig å foreta hulltaking og fuktmåling i andre vegger som ikke støter mot våtsoner grunnet stor avstand.

Det bemerkes at det grunnet våtrommets alder kan ha oppstå avvik som ikke er oppdaget. Man skal være oppmerksom på at dette kan være en risikokonstruksjon.

Forholdene bør holdes under oppsyn. Våtrommet bør på sikt renoveres.

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Våtrommet er fra byggeår 2008.

Det er ikke fremvist dokumentasjon eller arbeidsbeskrivelser i www.boligmappa.no. Det er heller ikke fremvist dokumentasjon og arbeidsbeskrivelse av utført arbeide. Oppbygning av gulv, vegger og tak er derfor ikke kjent, og vurderingen begrenses av det som man kan besiktige på befaring.

Det er ingen indikasjon på at rommet ikke oppfyller funksjonskravet, men alle bygningdeler har en gradvis forringelse i forhold til at den fortsatt klarer å opprettholde sin funksjon fullt ut. For et membran utgjør dette at det blir sprøere med årene, og ikke like godt klarer å ta opp de naturlige bevegelser som er i en bygning. Dette gjør at man kan få svekkelser/sprekker i membransjiktet. Det anbefales alltid bruk av badekar eller lukket dusjkabinett på 'eldre'

Tilstandsrapport

våtrom slik at direkte vannpåkjenning på gulv og vegger blir minimal.

Generell informasjon for å best ivareta våtrom:

Ha alltid god gjennomlufting på våtrommet, slik at fuktigheten i rommet luftes tilstrekkelig ut. Husk at fuktige våtrom er en god grobunn for blant annet soppdannelse og jordslag. Tørk opp vannsøl for å hindre for stor spredning av fukt. Generell rengjøring av fliser, fuger og utstyr for å opprettholde farge og glans. Skru ut ventilasjonsventilen ca. 1 gang i året og rengjør denne, slik at den ikke tetter seg med støv og skitt. Unngå i størst mulig grad å bore gjennom fliser i våtsone. Hvis dette gjøres må det brukes godkjent våtromssilikon i skruerhullet. Rengjør sluket ca. 3-4 ganger i året. Sluket renses etter risten er fjernet - Vippes opp med skrutrekker eller lignende. Rør ikke klemringen (festet med skruer).

Utløpet kan renses etter at vannlås er fjernet (om sluket har dette). Vannlåstrakten trekkes enklest opp ved å gripe tak i ribben i bakkant med for eksempel en tang eller lignende. Vannlåsen trekkes rett opp. Vær nøye med at vannlåstrakten med gummiring kommer riktig på plass.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Flisbelagte veggoverflater.

Normal tid før utskifting av keramiske fliser på membran, mur og betong er 20-25 år.

Veggoverflater synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Det er normalt at overflater kan være utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

-

Gipshimlinger med pussede og malte overflater.

Normal tid før maling av himlinger er 10-15 år.

Himlingsoverflater synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Det er normalt at overflater kan være utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert mindre sprekker i fuger.

Mer enn halvparten av forventet brukstid for fliser er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utskiftninger av fuger bør påregnes. Våtrommet bør påregnes renoveret.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Gulvkonstruksjon og fall

Støpt betongdekke.

Nivå- og høydeforskjell er kontrollert med krysslaser og vater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Lokalt fall til sluk er mindre enn hva som ideelt anbefales. Det ble målt på tilfeldig sted og målingen viste et fallforhold på ca. 1:100.

Nivå-/høydeforskjell fra topp slukrist til punkt ved terskel er ca. 17mm. Dette er vurdert til å ikke være tilfredsstillende iht. TEK mht. lekkasjesikkerhet.

Kravene til høydeforskjell mellom topp slukrist og punkt ved ferdig gulv ved terskel/membran er ikke ivaretatt. iht. TEK (teknisk forskrift). Iht. teknisk forskrift skal nivå-/høydeforskjellen ved terskel fra ferdig gulv til topp membran være min. 25mm. Det er intet synlig membran ved eller oppunder terskel. Terskelisten er ikke løsnet for kontroll av dette.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det er ingen indikasjon på at rommet ikke oppfyller funksjonskravet.
Våtrommet fungerer tilfredsstillende til tross for avviket.
Tiltak kan likevel være nødvendig. Våtrommet bør påregnes renoveret.



1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Flisbelagte veggoverflater.

Normal tid før utskifting av keramiske fliser på membran, mur og betong er 20-25 år.

Gulvoverflater synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Det er normalt at overflater kan være utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er registrert mindre sprekker i fuger.
Mer enn halvparten av forventet brukstid for fliser er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Utskiftninger av fuger bør påregnes. Våtrommet bør påregnes renoveret.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Synlig åpent sluk i gulv. Synlig plastsluk med vannlås.

Normal tid før utskifting av sluk, membran og tettesjikt er 20-25 år.

Sluk er kontrollert og synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Membranløsningen er skjult og ikke mulig å kontrollere. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres.
Mer enn halvparten av forventet brukstid for membran og tettesjikt er nådd. Dokumentasjon/arbeidsbeskrivelse på utført arbeide ikke er fremvist.
Eier opplyser at det ved stort trykk fra vaskemaskin kan komme noe tilbakeslag i sluk. Trolig er dette grunnet for lang rørstuss ned i vannlås.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Tilstandsrapport

Det er ingen indikasjon på at rommet ikke oppfyller funksjonskravet, men alle bygningdeler har en gradvis forringelse i forhold til at den fortsatt klarer å opprettholde sin funksjon fullt ut. For et membran utgjør dette at det blir sprøere med årene, og ikke like godt klarer å ta opp de naturlige bevegelser som er i en bygning. Dette gjør at man kan få svekkelser/sprekker i membransjiktet. Det anbefales alltid bruk av badekar eller lukket dusjkabinett på 'eldre' våtrom slik at direkte vannpåkjenning på gulv og vegger blir minimal.

Våtrommet bør på sikt renoveres.



1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Vaskerom er utstyrt med servantskap. Opplegg vaskemaskin med åpent avløp over gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Stedvis noe fukt/svellmerker på servantskap og manglende sidelist på benkeplate.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold bør påregnes.



1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon. Luftespalte i vindusramme.

Grunnet nye strengere krav til luftesystemer har termisk oppdriftssystem på generelt grunnlag fått TG2, til tross for at denne typen ventilasjon var normalt for boliger/leiligheter bygget i denne tidsperioden.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Redusert luftutskiftning, ingen mekanisk avtrekksløsning.

Det er ikke etablert spalte for luftgjennomstrømning under dørbblad. Fører til redusert avtrekkseffekt når døren er lukket.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres bedret utlufting med elektrisk avtrekksvifte.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > VASKEROM

Hulltaking i tilliggende/bakenforliggende konstruksjoner

Det er utført søk med Protymeter fuktindikator i våtsoner, i og rundt dusjonen. Det er ikke registrert eller avdekket fukt i de kontrollerte områdene. En slik operasjon er kun en fuktindikasjon og gir ingen relevant informasjon om fuktskader eller våtrommets levetid/standard. Dette er derfor ingen garanti for at det ikke kan være fuktskader, som ikke avdekkes med overflatekontroll. For fuktkontroll må bakenforliggende veggssystem kontrolleres ved hulltaking, noe som kan være vanskelig å utføre og kan påføre skader på konstruksjoner og membran.

Hulltaking er ikke utført da det ikke er fysisk mulig grunnet plassmontert kjøkkeninnredning mot bakenforliggende vegg.
Det ble vurdert som lite hensiktsmessig å foreta hulltaking og fuktmåling i andre vegger som ikke støter mot våtsoner grunnet stor avstand.

Det bemerkes at det grunnet våtrommets alder kan ha oppstå avvik som ikke er oppdaget. Man skal være oppmerksom på at dette kan være en risikokonstruksjon.

Forholdene bør holdes under oppsyn. Våtrommet bør på sikt renoveres.

2. ETASJE > BAD/WC

Generell

Våtrommet er nylig renoveret i regi av forsikringsselskapet ifbm. tidligere vannlekkasje. Våtrommet er ikke tatt i bruk, da dagens eier allerede har flyttet fra boligen.

Det er ikke fremvist dokumentasjon eller arbeidsbeskrivelser. Oppbygning av gulv, vegger og tak er derfor ikke kjent, og vurderingen begrenses av det som man kan besiktige på befaring. Dette er ikke uvanlig ved totalentreprise i regi av forsikringsselskapene.

Det er ingen indikasjon på at rommet ikke oppfyller krav iht. forskrift.

2. ETASJE > BAD/WC

Overflater vegger og himling

Flisbelagte veggoverflater.

-

Gipshimlinger med pussede og malte overflater.
Innfelte spotter (ikke kontrollert, se pkt. elektriske anlegg).

2. ETASJE > BAD/WC

Overflater Gulv

Flisbelagte gulvoverflater.

-

2. ETASJE > BAD/WC

Gulvkonstruksjoner og fall

Støpt betongdekke.
Nivå- og høydeforskjell er kontrollert med krysslaser fra punkt ved terskel. Tilstrekkelig fall til sluk.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD/WC

TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Åpent sluk med tilfredsstillende membranløsninger plassert under badekar.
Adkomst ved å fjerne dekkplate på badekaret.

2. ETASJE > BAD/WC

TG 0 Vegger, membran og tettesjikt

Veggkonstruksjoner på bad/wc forventes å være utført med våtromsplater og påkrevet smøremembraner.

2. ETASJE > BAD/WC

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Bad/wc er utstyrt med servantskap med glatte fronter. Heldekkende servant med 1-greps blande batteri. Veggspeil. Gulvmontert toalett. Frittstående badekar.



2. ETASJE > BAD/WC

TG 0 Varme

Elektriske varmekabler i gulv.

2. ETASJE > BAD/WC

TG 0 Ventilasjon

Elektrisk avtrekksvifte. Luftespalte for luftgjennomstrømning under dørblad.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD/WC

TG 0 Hulltaking i tilliggende/bakenforliggende konstruksjoner

Hulltaking er ikke utført da våtrommet er nyrenovert og ikke tatt i bruk.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN MED SPISESTUE

TG 2 Innredning

Kjøkkeninnredning fra 2008 med benkestammer, veggstammer og høyskap med profilerte fronter og enkelte vitrinedører. Veggfliser og underbelysning. Laminerte benkeplater. Nedfelt oppvaskkum i børstet rustfritt stål med 1-greps blandebatteri. Integriert koketopp, stekeovn, microbølgeovn, oppvaskmaskin og avsatt plass i høyskap for kjøleskap med fryser. Praktisk L-formet kjøkken med god skap- og benkeplass, samt spisestue.

Det er foretatt søk med fuktindikator uten nevneverdige utslag på kontrollerte steder.

Det er normalt at innredninger og fronter kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket. Funksjonell innredning med normal bruksslitasje på innredninger.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ingen synlig komfyrvakt.

Stedvis noe bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak er påkrevet.



1. ETASJE > KJØKKEN MED SPISESTUE

TG 1 Avtrekk

Veggmontert avtrekksventilator i børstet rustfritt stål. Direkte utsug fra kokesone via yttervegg.

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Hovedvannsledning i kobber med synlige stengeventiler og vannmåler, montert i benkeskap på vaskerom. Stengeventiler er funksjonstestet uten avvik. Åpne rørføringer i kobber, forkrommet utførelse og rør-i-rørsystem med skjulte fleksible vannledninger lagt i trekkerør fra fordelingsstammer til utstyr på kjøkken og våtrom. Fordelingsskap med fordelingsstammer og merkede rør i vegg på vaskerom.

Normal levetid for installasjoner er ca. 30-50 år, men kan variere avhengig av rørmateriale, egenskapene til avløpsvann og vedlikeholdet.

Sanitærinstallasjoner er blant de delene i en bygning som har kortest levetid, er vanskeligst å vedlikeholde, og forårsaker flest vann- og fuktskader. Erfaring viser at hele sanitærinstallasjonen skiftes minst en til to ganger i løpet av bygningens levetid.

VVS anlegg er ikke den bygningssakkyndige takstingeniørens kompetanseområde. Det gjøres oppmerksom på at herværende kontrollen kun er en stikkprøvekontroll, og gir ingen garanti for at anlegget er feilfritt. Det tas sikte på å beskrive og vurdere synlige tekniske detaljer. Dette vil si at den prøving som er foretatt, kun er en funksjonsprøving. Det er ved befaringen foretatt kapasitetsprøving av vann og avløp på kjøkken og våtrom.

VVS anlegg er ikke gjennomgående kontrollert/vurdert. Det er eiers/brukers plikt til å påse at anlegget til enhver tid tilfredsstiller forskriftenes krav.

Vannrørende synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke montert lekkasjefølere eller automatisk stengeventil på inntaksvann. Avrenningsrør fra fordelskap er ikke lokalisert. Noe uferdig avslutning på rørføringer/rørtilkobling ved dusjkabinett.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør monteres lekkasjefølere med automatisk stengeventil på inntaksvann for å forhindre vannlekkasjer.

Jevnlig tilsyn anbefales slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov. Ved utskifting/renovering må det påses at røranlegget dokumenteres av fagperson.



TG 2 Avløpsrør

Innvendige avløpsrør i plast.

Tilstandsrapport

Normal levetid for installasjoner er ca. 30-50 år, men kan variere avhengig av rørmateriale, egenskapene til avløpsvann og vedlikeholdet.

Sanitærinstallasjoner er blant de delene i en bygning som har kortest levetid, er vanskeligst å vedlikeholde, og forårsaker flest vann- og fuktskader. Erfaring viser at hele sanitærinstallasjonen skiftes minst en til to ganger i løpet av bygningens levetid.

VVS anlegg er ikke den bygningssakkyndige takstingeniørens kompetanseområde. Det gjøres oppmerksom på at herværende kontrollen kun er en stikkprøvekontroll, og gir ingen garanti for at anlegget er feilfritt. Det tas sikte på å beskrive og vurdere synlige tekniske detaljer. Dette vil si at den prøving som er foretatt, kun er en funksjonsprøving. Det er ved befaringen foretatt kapasitetsprøving av vann og avløp på kjøkken og våtrom.

VVS anlegg er ikke gjennomgående kontrollert/vurdert. Det er eiers/brukers plikt til å påse at anlegget til enhver tid tilfredsstillers forskriftenes krav.

Avløpsrørene synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Stakeluke og tilfredsstillende lufting er ikke kontrollert, da det kreves spesialkompetanse

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.

Rapporten omfatter ikke kontroll av det VVS tekniske anlegget, men utføres som en stikkprøvekontroll. Det tas sikte på å beskrive og vurdere synlige tekniske detaljer. Dette vil si at den prøving som er foretatt, kun er en funksjonsprøving. Det er ved befaringen foretatt kapasitetsprøving av vann og avløp på kjøkken og våtrom. Stakeluke er ikke registrert.

TG er satt på bakgrunn av generell alder da halvparten av forventet brukstid for avløpsrør snart er nådd, og på grunn av at dokumentasjon/arbeidsbeskrivelse på utført arbeide ikke er fremvist.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Det er ved befaring ikke behov for utbedringstiltak, ut i fra at anlegget fungerer tilfredsstillende i dag. Det er ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at det kan oppstå plutselig skader på eldre anlegg.

Stakeluke bør lokaliseres eller etableres.

Jevnlig tilsyn anbefales slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov. Ved utskifting/renovering må det påses at røranlegget dokumenteres av fagperson.

TG 2 Ventilasjon

Tilluft/utlufting via vinduer, balkong og terrassedør.
Spalteventiler i vindusrammer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ventilasjonen i etasjen er vurdert til å ikke være tilfredsstillende da det ikke er etablert veggventile.

Naturlig avtrekk/termisk oppdriftssystem var godkjent ved oppføring av bygget. Funksjonstesting er utført av ovennevnte installasjoner. Det er ikke foretatt måling av luftmengder da det kreves eget utstyr for slik måling, og det hører ikke inn under en nivå 1 undersøkelse som denne.

TG er satt på bakgrunn av nye strengere krav til luftesystemer, til tross for at denne typen ventilasjon var normalt for boliger bygget i denne tidsperioden.

Iht. NS3600 er det kun balansert ventilasjon som kan gis TG0/TG1.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak er påkrevet, men det bør etableres bedret utluftin med feks. veggventiler i oppholdsrom og elektriske avtrekksvifter på våtrom der dette mangler.

TG 2 Varmtvannstank

Gulvmontert 200 liters varmtvannsbereder på vaskerom.

Tilstandsrapport

Normal levetid for varmtvannsberedere er ca. 20 år.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Bereder er montert med stikkontakt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Iht. forskrift skal varmtvannsberedere på over 1,5kW være montert til fast kontaktpunkt. Det er ikke krav om utbedring dersom bereder er montert med stikkontakt. Kravet gjelder ved montering av ny bereder.



Varme

Elektrisk oppvarming med varmekabler, varmepumpe og pelletsovn.

Varmepumpe var påslått ved befaring og det forutsettes at denne fungerer tilfredsstillende

Luft til luft varmepumpe. Innvendig del montert på vegg i trapp til 2. etasje. Utedel montert på utvendig vegg på terrasse.

VVS anlegg er ikke den bygningssakkyndige takstingeniørens kompetanseområde. Det gjøres oppmerksom på at herværende kontrollen kun er en stikkprøvekontroll, og gir ingen garanti for at anlegget er feilfritt. Det tas sikte på å beskrive og vurdere synlige tekniske detaljer. Dette vil si at den prøving som er foretatt, kun er en funksjonsprøving.

Vurdering av avvik:

- Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Det er ikke løpende serviceavtaler på varmepumpene. Det bør utføres service hvert 2-3 år.

Konsekvens/tiltak

- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

Det er ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at det kan oppstå plutselig feil på eldre elementer.

Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Åpent og skjult elektrisk spredernet. Sikringsskap med automatsikringer er montert i entré/trappegang.

Egen strømførsel med eget sikringsskap i garasje.

Utvendigfasadebelysning.

Stikkprøvekontroll/forenklet kontroll, begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet. Den bygningssakkyndige takstingeniøren har hverken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk

Tilstandsrapport

videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet. Det er eiers/brukers plikt til å påse at anlegget til enhver tid tilfredsstiller forskriftens sikkerhetskrav.

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

Nei

Spørsmål til eier

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

2008

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Det er på www.boligmappa.no kun innlagt samsvarserklæring ifbm. oppføring av garasje i 2018, og moontering av fotocelle på fasadebelysning i 2022.

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Ja På generelt grunnlag opplyses det om at det ved manglende samsvarserklæring eller dokumentasjon på utført arbeide på det elektrisk anlegget, er det brudd på 'Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg § 12', og i strid med lovkrav slik det står i dag. Det gjøres intet unntak for at man aldri har mottatt eller ikke gjenfinner slik dokumentasjon. Dersom samsvarserklæring eller dokumentasjon på utført arbeide ikke kan fremskaffes gis det elektrisk anlegget TG2.

Generell kommentar

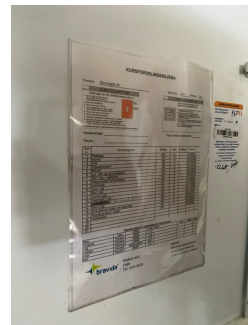
Det anbefales på generelt grunnlag at en autorisert elektriker utfører en el-kontroll av elektriske anlegg der det ikke har vært utført eltilsyn/el-kontroll siste 5 år, og anlegg uten tilfredsstillende samsvarserklæringer.

Det elektriske anlegget er ikke den bygningssakkyndiges kompetanseområde, og det gjøres derfor oppmerksom på at herværende kontrollen kun er en stikkprøvekontroll, og gir ingen garanti for at anlegget er feilfritt.

Den bygningssakkyndige har ikke fjernet/løst kapslinger/deksler i sikringsskapet. Det er ikke foretatt demontering av innfelte spotter eller utført inspeksjon inne i konstruksjonen. Utvendig fasadebelysninger ikke videre undersøkt.

Det er eiers/brukers plikt til å påse at anlegget til enhver tid tilfredsstiller forskriftens sikkerhetskrav.

Tilstandsrapport



Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Røykvarslere og brannslukningsapparat er observert.

Det skal iflg. forskrift være montert tilstrekkelig antall røykvarslere. Det skal være minst én detektor eller røykvarslere i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom. Alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom når dørene mellom rommene er lukket.

Eier skal også sørge for at boligen er utstyrt med manuelt slokkeutstyr som kan benyttes i alle rom. Som manuelt slokkeutstyr nevnes pulverapparat eller husbrannslange. Det gjøres oppmerksom på at kontrollen kun er en stikkprøvekontroll, og gir ingen garanti for at anlegget er feilfritt.

Brannslukningsutstyr skal fremvises ved overtagelse. Det anbefales å funksjonsteste røykvarslere ved overtagelse. Brannslukningsapparat bør ikke være eldre enn 10 år, til tross for at pila står på grønt.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Ukjent
3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Grunnmur og fundamenter

Ringmur og støp såle på grunn fra byggeår 2008.

Grunnforhold kan som regel ikke fastslås med 100% sikkerhet.

Ut fra de stedlige forhold antas bygningen derfor å være fundamentert på faste masser/fjell.

Ingen synlige avvik på synlig ringmur/grunnmur. Store deler er ikke synlig da terrasser er bygget inntil bygningen.

Det tar forbehold om ikke synlige og skjulte avvik.

Tilstandsrapport

TG 1 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmur av granittsten. Ingen synlige utglidninger på befaringstidspunktet, og det synes som forstøtningsmuren er stabil.

TG IU Terrengforhold

Det er dels snedekkede overflater på befaringstidspunktet, og utvendig terrengfall og drenering kan derfor ikke vurderes i hage.

Gårdplassen er belagt med asfalt. Det er ved befaring ingen synlige nedsenkninger eller områder med ansamling av vann. Forholdene er ikke videre vurdert.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Eiendommen er tilknyttet offentlig og kommunalt vann og avløp med private stikkledninger til offentlig tilkoblingpunkt fra byggeår 2008.

Rørføringer er ikke kontrollert da disse er nedgravde og skjulte.

VVS anlegg er ikke den bygningssakkyndige takstingeniørens kompetanseområde. Det gjøres oppmerksom på at herværende kontrollen kun er en stikkprøvekontroll, og gir ingen garanti for at anlegget er feilfritt. Det tas sikte på å beskrive og vurdere synlige tekniske detaljer. Dette vil si at den prøving som er foretatt, kun er en funksjonsprøving.

VVS anlegg er ikke gjennomgående kontrollert/vurdert. Det er eiers/brukers plikt til å påse at anlegget til enhver tid tilfredsstiller forskriftenes krav.

TG er satt på bakgrunn av alder.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

2018

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Nyere oppført dobbel garasje. Ringmur i Lecakonstruksjoner og støpt betongdekke med noe ujevnheter. Yttervegger over ringmur/grunnmur oppført i isolerte stenderverkskonstruksjoner. Prefabrikkerte takstoler i tre. Innvendige vegger og himlinger er belagt med malte OSB-plater. Takstoler er belagt med antatt diffusjonsåpen armeringsduk, lekter og taksten. Takrenner og nedløpsrør i stål. Innlagt strøm med eget sikringsskap. Elektrisk leddport. Takmonterte lysarmaturer. Lagrinsloft med platebelagt gulv og adkomst via nedfellbar stige. Innredninger med benkestammer med glatte fronter, benkeplater og arbeidsbenker.

Merknad:

Nedløpsrør er montert uten utkast og påfører ringmur vesentlig belastning av vann. Det bør monteres nedløpsforlengere slik at nedbørsvann ledes bort fra ringmuren. Det er stedvis registrert noe fukt i nedre del av ringmuren til venstre mot biloppstillingsplass. Synlig knotteplast langs langvegg og kortvegg mot hage. Stedvis noe avflassing av pusset vegg ved sideinngangsdør. Døren er ikke funksjonstestet ved befaring da denne var låst. Dør må forbeholdes å ha behov for justering.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

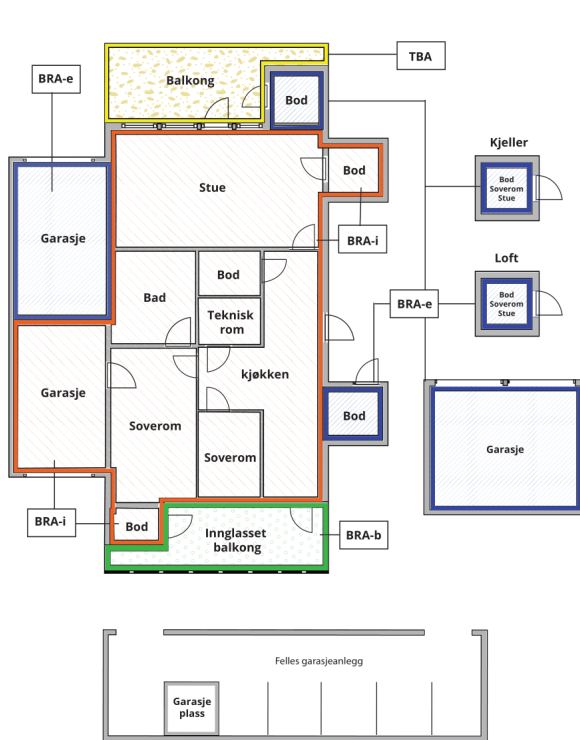
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b$$

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



Internt bruksareal (BRA-i) Arealet innenfor boenheten(e)

Eksternt bruksareal (BRA-e) Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder

Innglasset balkong mv (BRA-b) Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)

Terrasse- og balkongareal (TBA) Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggtetnisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. etasje	108			108	85		108
2. etasje	54			54	8	24	78
SUM	162				93	24	186
SUM BRA	162						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré/trappehall, kjøkken med spisestue, stue, soverom, dusjbad/wc, vaskerom, Kott		
2. etasje	Trappegang, stue, 3 soverom, bad/wc		

Kommentar

Alle areal er ca. mål og er oppmålt/kontrollmålt på stedet. Areal oppgis alltid i hele kvadratmeter i rapporten, og grunnet avrundingsmetoder kan avvik på opptil +/- 2% forekomme. Alle arealer er oppmålt med håndholdt lasermåler, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

Fra og med 01.01.2024 gjelder nye regler for arealmåling. Areal i denne rapporten er målt etter de nye reglene i NS 3940:2023. Arealene oppgis i hovedsak som BRA-i, med tilleggsarealer som BRA-e. Presiseringer for enkelte arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter er beskrevet i 'Takseringsbransjens retningslinjer for arealmåling'.

Måleverdige arealer: Større åpninger enn nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, heiser, sjakter og lignende, regnes ikke med i etasjens areal. Hvis trapp inngår i åpningen, regnes trappens horisontalprojeksjon med i etasjens areal. Rom skal ha adkomst og gangbart gulv. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige. Det er ingen forutsetning at rom oppfyller krav i byggeforskrifter til varig opphold. I hovedsak er det dagens bruk av rommet på befaringstidspunktet som bestemmer betegnelsen, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. I mange tilfeller må den bygningssakkyndige la sitt skjønn overstyre hovedregelen. Dette betyr at rommene kan defineres både som oppholdsrom, selv om de er i strid med byggeforskriftene.

Boligen har markterrasser på ca. 35m². og 50m²., og balkong på ca. 8m². Arealene inngår i TBA arealet.

Boligens 2. etasje har skråtak. Arealer beregnes ut i fra måleverdige deler og et areal er måleverdig når fri høyde over gulvet er 1,90 meter eller mer i en bredde på minst 0,60 meter. Del av skråtak regnes som måleverdig inntil 0,60 meter utenfor høyden 1,90 meter målt mot skrå himling. Gulvarealet (GUA/inkl. innvendige vegger), arealet innenfor etasjens omsluttende vegger er oppmålt til ca. 78m². Arealer som lagringskott, utenfor knevegger er ikke medregnet i gulvarealet.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Iht. byggesakstegninger er trappen endret og det er etablert kott under trapp. Vegg mellom gang og dusjbad/wc er fjernet og dør fra gang til kjøkken er tettet. Det er etablert luker til lagringsloft i knevegger på to av soverommene.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Bad/wc i 2. etasje er totalrenovert, etasjeskillere i stue i 2. etasje er skiftet og det er lagt ny parkett, deler av innvendige vegger er pussede og malte, alt er utført ifbm. med oppussing etter vannlekkasje. Arbeidene er utført i regi av forsikringsselskapet.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Dobbel garasje		43		43	
SUM		43			
SUM BRA	43				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Dobbel garasje		Garasje	

Kommentar

Alle areal er ca. mål og er oppmålt/kontrollmålt på stedet. Areal oppgis alltid i nærmeste hele kvadratmeter i rapporten. Grunnet avrundingsmetoder kan avvik på opptil +/- 2% eller 1m². forekomme. Arealene er oppmålt med håndholdt laser.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	161	2
Garasje	0	0

Kommentar

Enebolig

Fra og med 01.01.2024 gjelder nye regler for arealmåling. Begrepene P-rom og S-rom vil med tid utgå ifbm. de nye reglene for arealmåling.

I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volumberegninger av bygninger fra 2012.

Fordelingen mellom BRA-i og BRA-e er basert på retningslinjer og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-rom eller S-rom. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.3.2025	Jan Nicolai Aamot	Takstingeniør
	Eier fremviste og ga opplysninger om boligen	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3218 ÅS	107	87	0	0	1280 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Slorhøgda 24

Hjemmelshaver

Frank Remi Wang og Anna Wang

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Frittliggende enebolig oppført over to etasjeplan. Boligen ligger sentralt til ved Tusenfryd. Kort vei til Vinterbro senter med et stort utvalg av butikker og forretninger. Kort vei til både Ski, Langhus og Kolbotn. Kort vei til barnehager og skoler i nærområdet. Idrettsanlegg og idrettsklubber i nærområdet. Badestrender og båthavner ved Neset i Bunnefjorden. Offentlig kommunikasjon med bussforbindelse direkte til Oslo fra Tusenfryd, ellers tog på Langhus, Kolbotn og Ski. Enkel adkomst med bil til E6 og E18.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikk- og fellesledninger.

Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp via private stikk- og fellesledninger.

Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

Om tomten

Felles asfaltert gårdsplass med Slorhøgda 22. Forstøtningsmur i granitt med trapp til gruslagt platå og stor terrasse ved hovedinngangen til boligen. Solrik terrasse og balkong på motsatt side av boligen (mot vei). Tomten er svakt skrånende. Pent opparbeidet og beplantet hage med plener (sådd plen og ferdigplen) og diverse beplantning. Plener var dels snebelagt med befarings.

Frittliggende redskapsbod på ca. 9m2. i prefabikert lafteplank. Takteking av takshingel. Boden er ikke innvendig besiktiget da dør var låst. Enkelte skjevheter i konstruksjonen, da boden er fundamentert rett på grunn. Stedvis noe råte i nedre del av konstruksjonen nærmest bakken. Redskapsboden er ikke videre vurdert. På generelt grunnlag settes TG2, da det er behov for vesentlig vedlikehold.

Tinglyste/andre forhold

Årlige kommunale avgifter er ikke opplyst. Kommunale avgifter inkl. a-konto vann/avløp, feiing og renovasjon.

Parkering

Gårdsplass med flere biloppstillingsplasser. Dobbel garasje.

Skattetakst og formuesverdi

År	Kommentar
2025	Fåes ved henvendelse til Ligningskontoret.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
If... Skadeforsikring	1144848			

Kommentar
Forsikringspolise er ikke fremlagt. Det forventes at eiendommen er tilstrekkelig forsikret.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Informasjon om eier	Gjennomgått		Nei
Statens Kartverk		Informasjon om tomtestørrelse	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	24.03.2025	Eiers egenerklæring om boligen	Gjennomgått	4	Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	16.03.2025	Rapportutkast godkjent av selger
2	16.03.2025	
3	24.03.2025	lagt inn EES
4	16.03.2025	korrigert
5	16.03.2025	Korrigert TSR
6	16.03.2025	Korrigert yttervegger/kledning

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperrer bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som oppstas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/JB2022>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon