

Tilstandsrapport

📍 Dalskroken 2 A, 1405 LANGHUS

📖 NORDRE FOLLO kommune

gnr. 122, bnr. 29, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 143 m² BRA-i: 134 m²



Befaringsdato: 10.12.2025

Rapportdato: 17.12.2025

Oppdragsnr.: 12018-23228

Referansenummer: OS4982

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. 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 • tilleggssbygg 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.



TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



TG 2

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

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

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



TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

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

Halvpart av vertikaldelt tomannsbolig fra 2020. Boligen holder en god og normal standard med begrenset 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.

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

Forutsetninger og avgrensninger:

- Det er kun utført visuell kontroll uten destruktive inngrep.
- Skjulte konstruksjoner ikke vurdert.
- Hulltaking ikke utført grunnet risiko for membranskader, bygningsmessige konstruksjoner og at våtrommet anses om nytt da boligen er fra 2020.

Viser til de øvrige kontrollpunktene i rapporten for detaljert beskrivelse av tilstand på konstruksjonene i objektet og selgers egenerklæringsskjema.

Tilstandsgrader er vist under detaljert teknisk tilstandsbeskrivelse.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

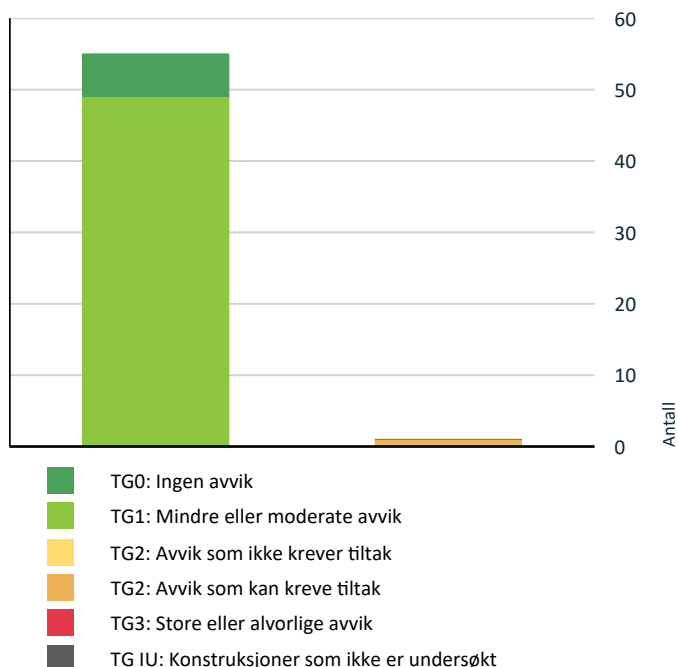
[Gå til side](#)

Halvpart av tomannsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

* Det er ikke foretatt flytting av inventar som større møbler, skap, sofaer, senger, tepper eller lignende, og heller ikke flytting av hvitevarer/brunevarer som kjøleskap, fryser, vaskemaskiner eller tørketromler.

Ved kontroll av det elektriske anlegget og det rørtekniske anlegget er det ikke gjort vurderinger utover gjeldende instruks, da dette ikke er den bygningssakkyndige takstingeniørens kjernekompetanse. Eier av boligen har selv ansvar for at det tekniske anlegget og at dette er lovlig iht. regelverk. Vinduer og dører er kun stikkprøve kontrollert. Dvs. at kun et utvalg av vinduer og dører er åpnet og kontrollert.

* Det er ikke kontrollert om det er utført arbeider i strid med Plan- og Bygningsloven innvendig, utvendig eller i tilliggende bebyggelse, terrasser, uteplasser eller garasjer. Arealer er angitt etter målreglene i NS3940:2023, 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 rapport er basert på gitte opplysninger av eier, og vurdert ut fra forelagte/fremviste opplysninger.

* Denne rapporten gir en enkel beskrivelse av bygningsdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering og tekniske installasjoner, Terrasser og vindusrammer med vindusglass vurderes dersom takstmannen finner det relevant for objektet. Rapportens referansenivå er objektets oppføringstidspunkt, eventuelt senere tidspunkt for oppgraderinger og utskiftning av bygningsdeler eller installasjoner. 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.

* 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. 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.

Oppsummering av avvik

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

Halvpert av tomannsbolig

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

HALVPART AV TOMANNSBOLIG

Byggeår

2020

Kommentar

Iht. ferdigattest/selgers
egenerklæring

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Yttertaket er belagt med takshingel/takpapp.

Normal tid før omlegging av takshingel er 30-40 år.

Taktekking ble besiktiget fra bakkeplan/hage.

Ingen avvik er observert/registrert.

Nedløp og beslag

Takrenner og nedløpsrør i stål. Pipehatt teknet med blikk.

Normal tid før omlegging av takrenner, nedløpsrør og beslag er 30-40 år.

Ingen avvik er observert/registrert.

Merknad:

Taknedløp anbefales å ledes bort fra grunnmur.



Veggkonstruksjon

Yttervegger er bestående av isolerte stenderverkskonstruksjoner av tre, med vindtetting. Yttervegger er utvendig belagt med panel og fasadeplater. Veggkonstruksjonene forventes å være oppført i henhold til byggeforskrifter som var gjeldende da boligen ble oppført.

Normal tid før reparasjon av utvendig panel av tre er 20-25 år.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltakonstruksjonene er oppført i tre. Takkonstruksjonene forventes å være oppført i henhold til byggeforskrifter som var gjeldende da boligen ble oppført.

Konstruksjonene er ikke kontrollert eller besiktiget da disse er innebygde.

Tilstandsrapport

Ingen avvik er observert/registrert.

TG 1 Vinduer

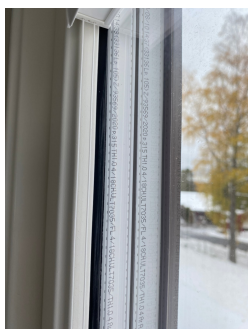
Malte vinduskarmer, vindusrammer og terrassedør i tre med 3-lags isolerglass fra 2020.
Plissegardiner på de fleste rom.

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

Det er ved befarings ikke opplyst eller registrert at noen vinduer er punkterte. Dette er ingen garanti da det kan være vanskelig å kontrollere.

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 overflater 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.



TG 1 Dører

Hovedinngangsdør med glatte overflater, tettningslister, glassfelt og kodelås.

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

Døren er funksjonstestet og fungerte tilfredsstillende. Elementene/materialene har en brukstid som tilsier at det er hensiktsmessig å holde det under en viss oppsikt. Det betyr at strakstiltak ikke vurderes å være påkrevet, men at det innen "rimelig tid" bør vurderes tiltak.

Døren synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Det er normalt at overflater 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.

Tilstandsrapport



TG 1 Terrasse

Markterrasse på ca. 31m². med adkomst fra spisestue og direkte adkomst til/fra hage. Markterrassen og levegg mot naboterrassen er oppført i trekonstruksjoner. Heldekkende markise over terrassen foran stuen.

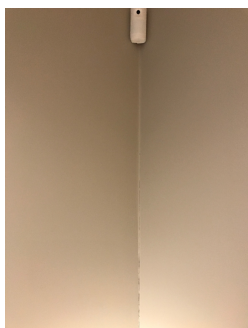
Merknad:

Det er registrert mindre ujevnheter/skjevheter i terrassedekket.

Fundamentasjonen er ikke kontrollert da dette er overbygget/skjult. Ujevnheter kan være forårsaket av årstiden.

INNVENDIG

TG 1 Overflater



TG 1 Overflater vegger

Pussede og malte gipsplater.

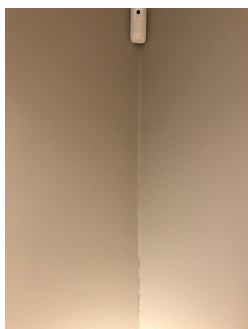
Normal tid før maling av veggflater er 10-15 år.

Det er normalt at overflater 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.

Tilstandsrapport

Merknad:

Stedvis enkelte svinnsprekker i hjørner.



TG 1 Overflater gulv

Flisbelagt gulv i entré/hall og trappegang. 1-stavs Pergo laminatgulv på kjøkken og alle oppholdsrom.

Normal tid før utskifting av parkettgulv er 20-25 år.

Det er normalt at overflater 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:

Stedvis noe svikt i laminatgulv. Dette er ikke unormalt da laminatgulvet er lagt flytende og underlag over tid kan bli nedtråkket.

TG2:

Det er noe bomlyd i én flis ved overgang fra entré/hall til kjøkken. Det er ingen riss/sprekker i fugene så flis er tilstrekkelig festet. Forholdene bør holdes under oppsyn, og utskifting kan bli aktuelt dersom det oppstår et større felt med bom eller riss/sprekker i fuger.

Når større fliser limes kan det oppstå luftlommer mellom lim- og flissjikt som ikke finner veien ut til kantene når flisen legges ned. Etter herding vil slike partier ved banking på overflaten høres som en hul lyd, mens flisen oftest sitter godt fast til underlaget.

Hullydregistrering er derfor alene ikke måten å vurdere om flisene har tilfredsstillende limdekning og om arbeidet er håndverksmessig korrekt utført.



Tilstandsrapport

TG 1 Overflater himlinger

Pussede og malte gipsplater. Innfelte LED-spotter i de fleste himlinger.

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

Det er normalt at overflater 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:

Stedvis enkelte svinnsprekker mellom vegg/himling.

Himlingshøyder er oppmålt til 2,43 meter.



TG 0 Etasjeskille

Støpt betongsåle.

Etasjekillere i isolert trebjelkelag belagt med sponplater.

Støpt betongdekke og etasjekillere er ikke kontrollert eller besiktiget da disse er innebygde og belagt med fliser og laminatgulv.

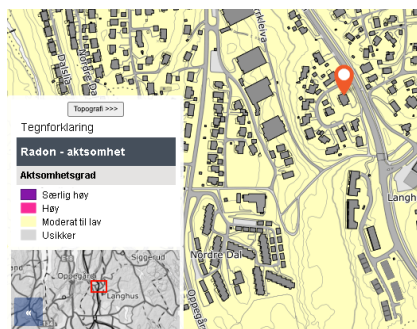
Det er foretatt måling av nivå-/høydeforskjeller oppå laminatgulvene i 1. og 2. etasje. Ingen avvik er observert/registrert.

TG er satt på bakgrunn av alder.

TG 0 Radon

Bygning bygd etter TEK 10/17 skal prosjekteres og utføres med radonforebyggende tiltak slik at innstrømming av radon fra grunn begrenses.

TG er satt på bakgrunn av gitt ferdigattest.



Pipe og ildsted

Isolert stålpipes med beslag over tak.

Tilstandsrapport

Peisovn med glassdør og gnistfanger på gulv i spisestue.

Ingen avvik er observert/registrert.

Tilstandsvurdering av ildsteder og piper må gjøres av kvalifisert personell med utstyr for innvendig inspeksjon og kontroll. Det anbefales rutinemessig kontroll av dette. Normalt sett utføres dette i regi av feiervesenet. Ikke ytterligere vurdert.



TG 1 Innvendige trapper

Åpen tretrapp med malte trappevanger, rekkverk og håndløpere. Inntrinn i heltre.

Normal tid før utskifting av trapper i tre er 20-30 år.

Det er normalt at overflater 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.



TG 2 Innvendige dører

Innvendige slagdører med glatte overflater.

Normaltid før utskifting av dører er 30-50 år.

Dørene vurderes å være i funksjonell stand. De tilfeldig valgte dørene som ble funksjonstestet fungerte tilfredsstillende. Alle dører er ikke testet ved åpning. Det er ikke funnet avvik.

Det er normalt at overflater 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:

Svell og bruksmerker på dør tol bad/wc i 2. etasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dør har behov for overflatevedlikehold eller utskifting.

Tilstandsrapport



Garderobeskap og innredninger

Skyvedørgarderobe med klesheng, hyller, trådsuffer og fronter med speil i entré/hall og hovedsoverommet.
Garderobeskap med klesheng, hyller, trådsuffer og glatte fronter med stålgrep på soverom i 1. etasje.
Garderobeskap med klesheng, hyller og glatte fronter på et soverom i 2. etasje.



VÅTROM

1. ETASJE > DUSJBAD/WC

Generell

Våtrommet er etablert i desember 2020.

Dokumentasjon og arbeidsbeskrivelser er fremvist/innhentet fra www.boligmappa.no

1. ETASJE > DUSJBAD/WC

TG 1 Overflater vegger og himling

1. ETASJE > DUSJBAD/WC

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater himling

Pussede og malte gipshimlinger.

Nedforet himling med innfelte LED-spotter. Spotter er ikke kontrollert, ref. pkt. 'Elektrisk anlegg'.

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.

1. ETASJE > DUSJBAD/WC

TG 1 Overflater vegger

Flisbelagte vegger.

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.

1. ETASJE > DUSJBAD/WC

TG 1 Overflater Gulv

Flisbelagt gulv.

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.

Merknad:

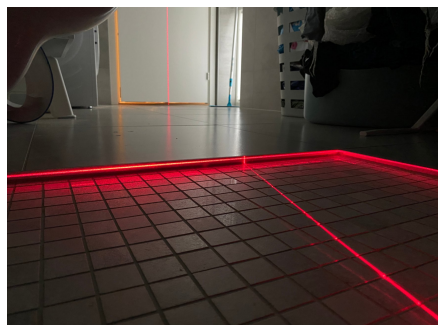
For generell orientering. Når større fliser skal limes kan det oppstå luftlommer mellom lim- og flissikt som ikke finner veien ut til kantene når flisen legges ned. Etter herding vil slike partier ved banking på overflaten høres som en hul lyd, men flisen sitter likevel godt fast til underlaget. Hullydregistrering er derfor alene ikke måten å vurdere om flisene har tilfredsstillende limdekning og om arbeidet er håndverksmessig korrekt utført.

1. ETASJE > DUSJBAD/WC

TG 1 Gulvkonstruksjon og fall

Det er tilstrekkelig fall på gulv mot sluk. Dusjsone i nedsenket gulv.

Det er tilstrekkelig høydeforskjell mellom topp slukrist og punkt ved terskel. Høydeforskjell er kontrollert med krysslaser.



1. ETASJE > DUSJBAD/WC

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Synlig åpent plastsluk i nedsenket dusjsone. Synlig vannlås, klemringsfunksjon og membran.

Sluk og klemring er kontrollert, og synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon. Undersøkelser av underliggende membraner er ikke kontrollert da dette ligger under støpt dekke.

Merknad:

Slukrist er plassert noe skjevt i forhold til klemring. Ikke å anse som avvik.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > DUSJBAD/WC

Vegger, membran og tettesjikt

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

Undersøkelser av underliggende membraner er ikke kontrollert da dette ligger under flisene.

Vegger, membraner og tettesjikt synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

1. ETASJE > DUSJBAD/WC

Sanitærutstyr og innredning

Dusjbad/wc er innredet og utstyrt servantskap med glatte skuffefronter med integrerte grep. Heldekkende servant med 1-greps blandebatterier. Veggspil. Vegghengt toalett med innebygget TECE sisterner. Dusjhjørne med veggmontert blandebatteri, hånddusj, regndusj og innfellbare dusjvegger i herdet glass. Opplegg vaskemaskin/tørketrommel. Innredninger og utstyr synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Det er ikke registrert lekkasjehull eller lekkasjespalte under vegghengt toalett. Vegghengt toalett med innebygget TECE sisterner med utstyrt med Safetybag. Med Safetybag ledes eventuelt lekkasjevann fra sisternen direkte til toalettet. Toaletter med safetybag krever ikke lekkasjehull/spalte for lekkasjevann.

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. Innredning synes å ha en normal funksjon og forventet bruksslitasje tatt alder i betraktning.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > DUSJBAD/WC

TG 1 Ventilasjon

Avtrekk via balansert ventilasjon. Ventil i himling. Gjennomstrømningsspalte under dørbblad.

Ingen avvik er observert/registrert.



1. ETASJE > DUSJBAD/WC

TG 0 Hulltaking i tilleggende/bakenforliggende konstruksjon

Hulltaking er ikke foretatt da våtrommet er ferdigstilt desember 2020, hvorpå dette betraktes som nytt. Dokumentasjon på utført arbeide er fremvist/innhentet fra www.boligmappa.no

Det utføres søk med Protimeter fuktindikator i våtsoner i og rundt dusjhjørner. En slik operasjon er ingen fuktmåling 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 hulltagning, noe som kan være vanskelig å utføre og kan påføre skader på konstruksjonene ved f.eks. brudd på membraner.

2. ETASJE > BAD/WC

Generell

Våtrommet er etablert i desember 2020.

Tilstandsrapport

Dokumentasjon og arbeidsbeskrivelser er fremvist/innhentet fra www.boligmappa.no

2. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Overflater vegger og himling

2. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Overflater vegger

Flisbelagte vegger.

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.

2. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Overflater himling

Pussede og malte gipshimlinger.

Nedforet himling med innfelte LED-spotter. Spotter er ikke kontrollert, ref. pkt. 'Elektrisk anlegg'.

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.

2. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Overflater Gulv

Flisbelagt gulv.

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.

Merknad:

For generell orientering. Når større fliser skal limes kan det oppstå luftlommer mellom lim- og flissikt som ikke finner veien ut til kantene når flisen legges ned. Etter herding vil slike partier ved banking på overflaten høres som en hul lyd, men flisen sitter likevel godt fast til underlaget. Hullydregistrering er derfor alene ikke måten å vurdere om flisene har tilfredsstillende limdekning og om arbeidet er håndverksmessig korrekt utført.

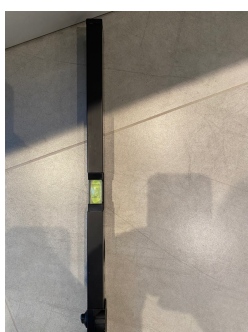
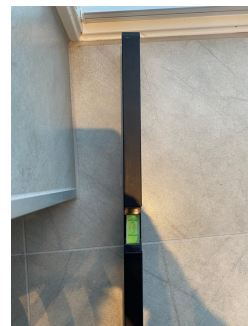
2. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Gulvkonstruksjon og fall

Det er tilstrekkelig fall på gulv mot sluk. Dusjsone i nedsenket gulv.

Det er tilstrekkelig høydeforskjell mellom topp slukrist og punkt ved terskel. Høydeforskjell er kontrollert med krysslaser.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Synlig åpent plastsluk i nedsenket dusjsone. Synlig vannlås, klemringsfunksjon og membran. Hjelpesluk under badekar.

Sluk og klemring er kontrollert, og synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon. Undersøkelser av underliggende membraner er ikke kontrollert da dette ligger under støpt dekke.

Sluk, membran og tettesjikt er kontrollert og synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.



2. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Vegger, membran og tettesjikt

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

Undersøkelser av underliggende membraner er ikke kontrollert da dette ligger under flisene.

Vegger, membraner og tettesjikt synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

2. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

Bad/wc er innredet og utstyrt servantskap med glatte skuffefronter med integrerte grep. Heldekkende dobbelservant med 1-greps blandebatterier. Veggspil. Vegghengt toalett med innebygget TECE sisterner. Dusjhjørne med veggmontert blandebatteri, hånddusj, regndusj og innfellbare dusjvegger i herdet glass. Veggmontert blandebatteri, hånddusj og frittstående badekar.

Innredninger og utstyr synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Det er ikke registrert lekkasjehull eller lekkasjespalte under vegghengt toalett. Vegghengt toalett med innebygget TECE sisterner med utstyrt med Safetybag. Med Safetybag ledes eventuelt lekkasjevann fra sisternen direkte til toalettet. Toaletter med safetybag krever ikke lekkasjehull/spalte for lekkasjevann.

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. Innredning synes å ha en normal funksjon og forventet bruksslitasje tatt alder i betraktning.



2. ETASJE > BAD/WC

Ventilasjon

Avtrekk via balansert ventilasjon. Ventil i himling. Gjennomstrømningsspalte under dørblad.

Ingen avvik er observert/registrert.



2. ETASJE > BAD/WC

Hulltaking i tilliggende/bakenforliggende konstruksjon

Tilstandsrapport

Hulltaking er ikke foretatt da våtrommet er ferdigstilt desember 2020, hvorpå dette betraktes som nytt. Dokumentasjon på utført arbeide er fremvist/innhentet fra www.boligmappa.no

Det utføres søk med Protimeter fuktindikator i våtsoner i og rundt dusjhjørner. En slik operasjon er ingen fuktmåling 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 hulltagning, noe som kan være vanskelig å utføre og kan påføre skader på konstruksjonene ved f.eks. brudd på membraner.

2. ETASJE > VASKEROM/TEKNISK ROM

Generell

Våtrommet er etablert i desember 2020.

Dokumentasjon og arbeidsbeskrivelser er fremvist/innhentet fra www.boligmappa.no

2. ETASJE > VASKEROM/TEKNISK ROM

TG 1 Overflater vegger og himling

2. ETASJE > VASKEROM/TEKNISK ROM

TG 1 Overflater himling

Pussede og malte gipshimlinger.

Nedforet himling med innfelte LED-spotter. Spotter er ikke kontrollert, ref. pkt. 'Elektrisk anlegg'.

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.

2. ETASJE > VASKEROM/TEKNISK ROM

TG 1 Overflater vegger

Pussede og malte veggoverflater. Sokkelfiser langs gulv.

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.

2. ETASJE > VASKEROM/TEKNISK ROM

TG 1 Overflater Gulv

Flisbelagt gulv.

Gulvoverflater oppfyller 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.

2. ETASJE > VASKEROM/TEKNISK ROM

TG 1 Gulvkonstruksjon og fall

Tilstandsrapport

Det er tilstrekkelig fall på gulv mot sluk. Dusjsone i nedsenket gulv.

Det er tilstrekkelig høydeforskjell mellom topp slukrist og punkt ved terskel. Høydeforskjell er kontrollert med krysslaser.

2. ETASJE > VASKEROM/TEKNISK ROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Synlig åpent plastsluk. Synlig vannlås, klemringsfunksjon og membran.

Sluk og klemring er kontrollert, og synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon. Undersøkelser av underliggende membraner er ikke kontrollert da dette ligger under støpt dekke.



2. ETASJE > VASKEROM/TEKNISK ROM

TG 1 Vegger, membran og tettesjikt

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

Undersøkelser av underliggende membraner er ikke kontrollert da dette ligger under flisene.

Vegger, membraner og tettesjikt synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

2. ETASJE > VASKEROM/TEKNISK ROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vaskerom/teknisk rom er utstyrt med vegghengt utslagsvask i børstet rustfritt stål med veggmontert 1-greps blandebatteri. Opplegg vaskemaskin.

2. ETASJE > VASKEROM/TEKNISK ROM

TG 1 Ventilasjon

Avtrekk via balansert ventilasjon.

Ingen avvik er observert/registrert.

2. ETASJE > VASKEROM/TEKNISK ROM

TG 0 Hulltaking i tilliggende/bakenforliggende konstruksjoner

Hulltaking er ikke foretatt da våtrommet er ferdigstilt desember 2020, hvorpå dette betraktes som nytt. Dokumentasjon på utført arbeide er fremvist/innhentet fra www.boligmappa.no

Det utføres søk med Protimeter fuktindikator i våtsoner i og rundt dusjhjørner. En slik operasjon er ingen fuktmåling 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 hulltagning, noe som kan være vanskelig å utføre og kan påføre skader på konstruksjonene ved f.eks. brudd på membraner.

Tilstandsrapport

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Innredning

Kjøkkeninnredning med benkestammer og veggstammer med glatte fronter med integrerte grep. Fliser på vegg mellom benkestamme og veggstammer. Underbelysning. Laminerte benkeplater med integrert oppvaskkum i børstet rustfritt stål med 1-greps blandebatteri. Integrert induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap med fryser. Integrert avtrekksventilator. Synlig komfyrvakt. Praktisk kjøkken med god skap- og benkeplass, samt kjøkkenøt som praktisk romdeler mot spisestuen.

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. Innredning synes å ha en normal funksjon og forventet bruksslitasje tatt alder i betraktning.



1. ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Integrert avtrekksvifte med direkte utsug via det balanserte ventilasjonssystemet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Inntaksrør for vann i plast. Synlig stoppekran og vannmåler. Lekkasjevarlser med automatiske stengeventiler i benkeskap på kjøkken.

Skjulte rørføringer på våtrom med rør-i-rørssystem. Fleksible vannledninger er lagt i trekkerør fra fordelerkobling i fordelerskap til hver enkelt utstyr på kjøkken og våtrom.

Stoppekraner er funksjonstestet. Fordelingsskap med fordelingsstammer og stoppekraner er inspisert. Ingen avvik på stoppekraner eller fordelerskap er registrert. Tilfredsstillende drenerør for lekkasjevann fra fordelerskap til gulv med sluk.

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.

Tilstandsrapport

VVS anlegg er ikke den bygningssakkyndiges 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.

Røranlegget oppfyller sin tiltenkte funksjon.

Frostfri utekran på vegg i carport.

Dokumentasjon/samsvarserklæring er fremvist/innhentet fra www.boligmappa.no



TG 1 Avløpsrør

Skjulte avløpsrør i plast.

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 bygningssakkyndiges 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.

Røranlegget oppfyller sin tiltenkte funksjon.

Dokumentasjon er fremvist/innhentet fra www.boligmappa.no

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjonssystem med varmegjenvinning i huset. Dette er et viftesystem som leverer frisk rensset luft og trekker ut brukt luft. Varmer blir overført fra brukt luft til frisk luft i en varmegjenvinner, og ventilasjonskanaler fordeler den oppvarmede friskluften rundt i boligen via ventiler. På denne måten behøver friskluften normalt ikke ytterligere oppvarming. Luften i enheten sirkulerer via spalter under dørbladene. Man skal være klar over at slike anlegg trenger innregulering, ettersyn, kontroll og filterskifte for å kunne fungere tilfredsstillende.

Gjennomstrømningsspalter under dørbladene.

Funksjonstesting er utført av ovennevnte installasjoner. Det er ikke foretatt måling av luftmengder da det kreves eget utstyr til dette.

Tilstandsrapport

Ventilasjonsaggregat er montert på vegg på vaskerom/teknisk rom i 2. etasje.

Det anbefales å holde jevnlig vedlikehold av systemet.

Dokumentasjon er fremvist/innhentet fra www.boligmappa.no



TG 1 Varmtvannstank

Gulvmontert 200 liters varmtvannsbereider plassert på vaskerom/teknisk rom i 2. etasje. Bereideren er tilkoblet med fast kontaktpunkt.

Normal levetid for varmtvannsbereidere er ca. 20 år.



TG 1 Andre installasjoner

Sentralstøvsuger plassert på vaskerom/teknisk rom i 2. etasje.

Sentralstøvsugeren er ikke funksjonstestet, men fungerer tilfredsstillende iflg. eier.



TG 1 Varme

Elektrisk oppvarming. Varmekabler i gulv i entré/hall og trappegang og øvrige gulv i 1. etasje, med unntak av soverommet.

Tilstandsrapport

Funksjonstesting er ikke utført av ovennevnte installasjoner. Det forventes at installasjonene fungerer tilfredsstillende dersom annet ikke er opplyst.

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

Skjult elektrisk sprednett. Sikringsskap med jordfeilautomater er plassert i garderobeskap i entré/hall. Digital strømmåler og hovedsikring er plassert i utvendig el-skap. Lader for elbil er montert i carporten.

Dimmebrytere på de fleste taklys. Viken Tekniske AS og Elektro1 AS har utført elektroarbeidene.

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

Dokumentasjon/samsvarserklæring er fremvist/innhentet fra www.boligmappa.no

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.
2020
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Viken Tekniske AS, Elektro1 AS
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
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, brannpill 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 varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

Tilstandsrapport

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?
Nei

Generell kommentar

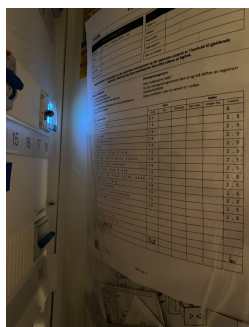
TG på elektriske anlegg settes i utgangspunktet ikke, med unntak dersom det registreres åpenbare feil/mangler og avvik på det elektriske anlegget.

Det elektriske anlegget er ikke den bygningssakkyndige takstingeniørens kompetanseområde, og den bygningssakkyndige har ikke kontrollert eller løst net spotter, lamper, beskyttelsesbraketter eller skjerming rundt sikringer.

El-anlegget kan ha feil eller mangler som ikke er avdekket under befaring. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

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

Det anbefales at en autorisert elektriker utfører en elkontroll av det elektriske anlegget, dersom anlegget er uten tilfredsstillende samsvarserklæring og dokumentasjon.



TG 0 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 kapittel 2, §7 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 sløkkeutstyr som kan benyttes i alle rom. Som manuelt sløkkeutstyr 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 og forseilingen er intakt.

Brann og røykvarslere er ikke montert med elektrisk tilslutning.

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?

Tilstandsrapport

Nei

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

Drenering

Takvann føres til terreng via takrenner og nedløp.

Til informasjon skal det være fall på terreng fra boligen og ut i en lengde på ca. 3 meter. Fall anbefales å være 1:50.

Dreneringen skal være utført i henhold til dagens praksis og anbefalinger for grunnforholdene på tomten.

Av naturlige årsaker er kontroll av drenerende masser og dreneringen meget begrenset da den ligger under bakkenivå.

Det er ved befaring dels oppholdsvær. Ingen ansamlinger av vann på gårdsplass eller plener. Dreneringen anses derfor som tilfredsstillende.

Grunnmur og fundamenter

Ringmurselementer fra Sundolitt med dekkplater. Armert og isolert betongplate på mark, antatt fundamentert til faste stabile masser.

Ingen avvik er observert/registrert.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Eiendommen er tilknyttet offentlig og kommunalt vann og avløp med private stikkledninger til offentlig tilkoblingpunkt i gate.

Rørføringer er ikke kontrollert da disse er nedgravd.

Bygninger på eiendommen

Carport med sportsbod



Anvendelse

Byggeår

2020

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Tilbygget carport med sportsbod. Gruslagt dekke. Carport på ca. 20m². og sportsbod på ca. 10m². Arealene er oppmålt i ytre del av konstruksjonene og delevegg mellom carport og sportsbod. Carporten har to dels tette langvegger og sportsbod er plasser i enden av carporten. Carporten er oppført i søylekonstruksjoner i tre, fundamentert til støpte betongfundamenter og boligens yttervegg. Spilevegg mot hagen. Sportsboden er oppført med støpt betongsåle og bindingsverkskonstruksjoner utvendig belagt med trepaneler tilsvarende boligen. Sportsboden er dels isolert med Glavamatter og diffusjonsplast. Innvendige vegger er ikke beslått. Innlagt strøm.

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

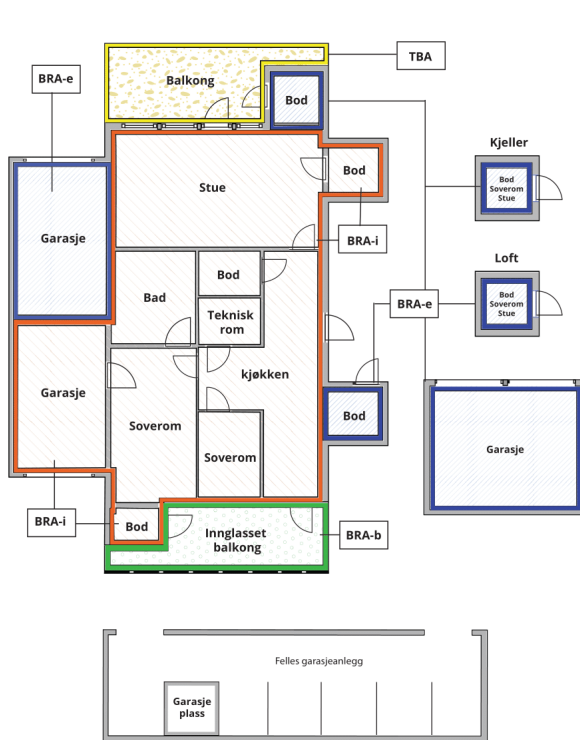
Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Halvpert av tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	67			67	31
2. etasje	67			67	
SUM	134				31
SUM BRA	134				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré/hall, trappegang, dusjbad/wc, kjøkken, spisestue, stue, soverom		
2. etasje	Stue, bad/wc, 3 soverom, vaskerom/teknisk rom		

Kommentar

Fra og med 01.01.2024 gjelder nye regler for arealmåling. Areal i denne rapporten er målt etter de nye grunnleggende 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'.

Arealene er oppmålt med håndholdt lasermåler, og beregnet fra innsiden av boligens omsluttende vegger. Alle areal er ca. mål og oppgis alltid i nærmeste hele kvadratmeter. Grunnet avrundingsmetoder kan avvik på opptil +/- 2% forekomme.

Måleverdige arealer: Nisjer/innhuk ved åpninger til dører og vinduer i yttervegger er medregnet. Større åpninger enn nødvendige åpninger i etasjeskiller for 'åpent ned', ekstern 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 rom kan defineres som oppholdsrom, selv om de er i strid med byggeforskriftene.

Boligen har overbygget carport på ca. 19m². og sportsbod på ca. 9m². Arealet på sportsboden inngår i BRA-e arealet. Boligen har markterrasse på ca. 31m². som inngår i TBA-arealet.

Se forøvrig rapportens siste side ang. 'Arealberegninger for boenheter'.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Oppføring av markterrasse bak sportsboden.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Carport med sportsbod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Carport med sportsbod		9		9	
SUM		9			
SUM BRA	9				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Carport med sportsbod			

Kommentar

Alle areal er ca. mål og oppmålt fra utvendige omsluttende vegger/søyler.
Selve carporten med overbygget inngangsparti er oppmålt til ca. 20m². Sportsbod på ca. 10m².

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)
Halvpart av tomannsbolig	130	4
Carport med sportsbod	0	0

Kommentar

Halvpart av tomannsbolig

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.

Carport med sportsbod

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
01.11.2023	Jan Nicolai Aamot	Takstingeniør
	Eier fremviste og ga opplysninger om boligen	
10.12.2025	Jan Nicolai Aamot	Takstingeniør
	Eier fremviste og ga opplysninger om boligen	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3020 NORDRE FOLLO	122	29	0	1	1412 m ²	Kartverket / www.seeiendom.no	Eiet

Adresse

Dalskroken 2

Hjemmelshaver

Dordi Elisabeth Schou og Simen Enger Dybendal

Eierandel

1 / 2

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Vertikaldelt tomannsbolig. Boligen går over to etasjeplan og har stor terrasse og romslig carport med sportsbod. Sportsboden er dels isolert. Tomannsboligen har en flott plassering på tomten med gode solforhold. Eiendommen er beliggende på Langhus, sentralt og barnevennlig. Det er kort avstand til dagligvareforretning, ellers kort vei til Langhus senter med flere forretninger og servicetilbud. Kort vei til Ski sentrum hvor man finner alt av dagligvareforretninger, butikker, forretninger, spisesteder og servicetilbud, samt Ski Storsenter, et av Norges største kjøpesentre, med et stort utvalg av forretninger, butikker og spisesteder. Flere barnehager og barne- og ungdomsskole ligger i nærområdet. Gangavstand til bussholdeplass og Langhus togstasjon. Enkel adkomst 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.

Regulering

Eiendommen ligger i et regulert område.

Om tomten

Felles eiet tomt med gruslagt innkjørsel og gårdsplass. Arealet er naturlig delt iht. seksjoneringsbegjæring og felles tomteareal er hentet fra www.seeiendom.no/Kartverket.

Hagen er pent opparbeidet og beplantet med plen, diverse beplantning og markterrasse. Parkering i carport eller gårdsplass.

Tinglyste/andre forhold

Årlige kommunale avgifter for 2025/2026 er ikke opplyst. Kommunale avgifter inkluderer renovasjon, vann og avløp. Årlig forbruk av vann/avløp etter måler avregnes årlig.

Skattetakst og formuesverdi

År

2025

Kommentar

Fåes ved henvendelse til Ligningskontoret.

Forsikring

Selskap

Avtalenr

Type

Forsikringssum

Årlig premie

Kommentar

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Statens Kartverk		Informasjon om tomtestørrelse	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	06.11.2023	Eiers egenerklæring om boligen	Gjennomgått	4	Nei
Norges Eiendommer		Informasjon om eier	Gjennomgått		Nei
Tilstandsrapport			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.01.2024	Korrigert iht. nye regler for arealoppmåling.
2	05.01.2024	Korrigerings av storformatfliser vegg-gulv
3	17.12.2025	Rapportutkast godkjent av eier 17.12.2025, etter ny befaring 10.12.2025.

For gyldighet på rapporten se forside

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 normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

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 dampspærren 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 elektro-faglig 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 funksjonssprøving 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 slitasje:** 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 opptas 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 ulike definisjoner 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 befaringsstidspunktet 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/personvernerklæring/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/OS4982>

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