

Tilstandsrapport



Enebolig



Madam Juels vei 2, 1542 VESTBY



VESTBY kommune



gnr. 6, bnr. 548

Sum areal alle bygg: BRA: 252 m² BRA-i: 220 m²



Befaringsdato: 05.04.2025

Rapportdato: 25.04.2025

Oppdragsnr.: 13372-4129

Referansenummer: CL4040

Autorisert foretak: Norsk Taksering AS

Sertifisert Takstingeniør: Kim Edvard Johansen



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.



Rapportansvarlig

Kim Edvard Johansen

Uavhengig Takstingeniør

kej@norsktaksering.no

977 88 440



NITO



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



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

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

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

Enebolig over 2 etasjer oppført i 1981. Datidens byggeregler og forskriftskrav ligger til grunn for bygningens konstruksjonsmessige forhold. Merknad: Det er etablert hybeldel i deler av u.etg, denne er ikke godkjent. Bygningen er oppført i murverk- og trekonstruksjoner over støpt betongsåle.

Boligen holder god standard og fremstår normalt vedlikeholdt. Vedlikehold og standardheving i senere tid:

2017: Skiftet ut ytterdører

2017: Skiftet ut kjøkkenvindu 1.etg

2017: Satt inn vinduer i gang/trapperom u.etg

2017-2018: Boligen ble pusset opp innvendig

2018: Satt inn ny peis

2018: Montert varmpumpe

2018: Satt inn IKEA kjøkken med integrerte hvitevarer

2018: Pusset opp to bad/wc og vaskerom (utført av Inoventio Bad og Bygg AS, Moss Rør AS m.fl)

2018: Pusset opp toalettrom

2018: Oppgradert elektriske anlegget (utført av Finro AS)

2019: Utvidet og beiset terrasse

2019: Malt utvendig trekledning

2019: Rengjort takstein med kraftvask og malt takstein

Vedlikeholdshistorikk ble opplyst avselger.

Enebolig - Byggeår: 1981

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Valmet takkonstruksjon med w-takstoler i tre undertak med trefiberplater (sutak) fra byggeår. Taket er tekket med betongtakstein fra byggeår. Takrenner, nedløpsrør og beslag i plastbelagt stål. Yttervegger i utfyllende trebindingsverk fra byggeår. Fasader er kledd med stående trepanel. Malte trevinduer med 3-lags glass fra 1981. Malte trevinduer med 2-lags glass datert 2016-2017 i gang/trapperom og kjøkken. Hvit glatt hovedytterdør i tre med glassfelt fra 2017. Hvit glatt ytterdør i tre med glassfelt til hybeldel fra 2017. Malt terrasseskyvedør i tre med 3-lags glass datert 1979. Malt terrassedør i tre med 2-lags glass av eldre årgang. Utgang fra stue og hovedsoverom til terrasse rundt tre sider av huset på til sammen ca. 70 m², med trapp ned til terrasseplating ved baksiden av huset (ikke oppmålt). Deler av terrassen ligger over garasje, og er understøttet med søyler og støpte fundamenter. Bjelkelag, terrassebord, leegger og rekkverk i beiset treverk. Deler av terrassen er takoverbygget. Takoverbygg i beiset treverk med takplater av transparente plastplater. Utepeis under det ene takoverbygget. Uteboder under deler av terrasse. Det er montert terrassevarmer, utelamper og strømuttak. Tretrapp fra gårdsplass til terrasseplating. Tretrapp mellom terrasse og terrasseplating. Rekkverk i beiset treverk. Garasjerom med støpt gulv, malte murvegger og malt lecaplank som innvendig tak. Malt leddport i tre fra byggeår. Det er montert garasjeportåpner. Innlagt strøm/lys. Elementpipe i leca e.l. fra byggeår. Pusset/malt pipe over tak med bordtaksbeslag og toppbeslag.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Støpt betongsåle i u.etg. Trebjelkelag i 1.etg. Lecaplank over garasje. Gulv 1.etg: 1-stav parkettgulv i kjøkken/stue/spisestue. Parkettgulv i

begge soverom. Gulv u.etg hoveddel: Flislagt gulv i gang/trapperom. Parkettgulv i begge soverom. Gulv u.etg hybeldel: Flislagt gulv i entré. Laminatgulv i stue, kjøkken og soverom. Vegger begge etasjer: Hovedsakelig malte slette flater (malte plater). Himlinger begge etasjer: Malte plater i alle rom. Innvendig pusset og malt pipeløp. Peis med glassdør i stue 1.etg. Dekkplate av glass på gulv foran peis. Lakkert tretrapp med repos og åpne trappetrinn. Glaasrekkverk med omramming i lakkert tre. Det er montert belysning i vegg over trappevange. Hvite 3-speils formpressede innerdører (lettdører). Malte karmen og listverk. Hvit glatt brann og lydklassifisert dør mellom hoveddel og hybeldel i u.etg. Skyvedørgarderobe med speildør og laminert front i gang/trapperom. Garderobeskap på begge soverom i 1.etg.

VÅTROM

[Gå til side](#)

1.etg: Bad/wc ble pusset opp i 2018. Flislagt gulv med varmekabler. Vegger kledd med fliser. Nedsenket himling med malte plater og downlights. Vegghengt toalett og innebygget sistene. Servantinnredning med hvite høyglans laminerte fronter, porselenservant, ettgrep servantarmatur og speilskap. Dusjhjørne rett på gulv med innfellbare glassdører, dusjbatteri, regndusj og hånddusj. Frittstående ovalt badekar med dusjbatteri/tappekran og hånddusj. Flislagt nisje/hylle i dusjsone og ved badekar.

U.etg: Bad/wc ble pusset opp i 2018. Flislagt gulv med varmekabler. Vegger og himling med malte plater/flater. Opplegg og plass for vaskemaskin og tørketrommel. Frittstående varmtvannsbereder, vannfordelerskap og stoppekran. Motor/oppstanmer til sentralstøvsuger. Uttakk vann- og avløpsrør til skyllekum e.l.

U.etg: Hoveddel - Bad/wc ble pusset opp i 2018. Flislagt gulv med varmekabler. Vegger kledd med fliser. Nedsenket himling med malt trepanel og downlights. Vegghengt toalett og innebygget sistene. Servantinnredning med mørke laminerte fronter, porselenservant, ettgrep servantarmatur og speilskap med belysning. Dusjhjørne rett på gulv med fastmontert dusjvegg i glass, dusjbatteri, regndusj og hånddusj. Flislagt hylle i dusjsone.

U.etg. Hybeldel - Bad/wc ble pusset opp i 2018. Flislagt gulv med varmekabler. Vegger kledd med fliser. Nedsenket himling med malte plater. Vegghengt toalett og innebygget sistene. Servantinnredning med hvite høyglans laminerte fronter, porselenservant, ettgrep servantarmatur og speil med belysning. Dusjhjørne rett på gulv med nedfliset dusjsone, innfellbare rette glassdører, dusjbatteri og hånddusj. Skjult røranlegg og vannfordelerskap. Frittstående varmtvannsbereder. Opplegg og plass for vaskemaskin.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

1.etg: IKEA kjøkkeninnredning fra 2018 med hvite høyglans laminerte fronter, integrerte håndtak/grep og sorte laminerte benkeplater. Nedfelt rennebeslag med oppvaskkum i kompositt og sort ettgrep kjøkkenarmatur. Malte flater over kjøkkenbenk og downlights i himling. Kjøkkenøy i lik utførelse med nedfeldt induksjonstopp. Takmontert kjøkkenventilator over kjøkkenøy. Integrert oppvaskmaskin, kaffemaskin, mikrobølgeovn, stekeovn, kjøleskap og kombinert kjøle-/fryseskap. Hvitevarer fra IKEA, Samsung og Electrolux. Det er montert komfyrvakt og waterguard (lekkasjevarsler).

Beskrivelse av eiendommen

U.etg: Kjøkkeninnredning med hvite glatte fronter og laminerte benkeplater. Nedfelt oppvask- og skyllekum i rustfritt stål og ettgrep: kjøkkenarmatur. Malte flater over kjøkkenbenk. Kjøkkenventilator med avtrekk ut. Opplegg og plass for oppvaskmaskin. Frittstående komfyr og kjøle-/frysenskap.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med flislagt gulv og varmekabler, vegger kledd med fliser og nedsenket himling med malte plater og downlights. Vegghengt toalett og innebygget sistene med synlig avrenningsspalte. Servantinnredning med mørke glatte fronter, porselenservant, ettgrep servanarmatur og speil med belysning. Naturlig avtrekk og tilluft via luftespalte under dør. Toalettrommet ble pusset opp i 2017-18.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

190 liter Høiax varmtvannsbereder datert 22.11.2017 i vaskerom (hoveddel). 187 liter Høiax varmtvannsbereder datert 10.11.2015 på bad/wc i hybel. Vannrør i kobber og plast av typen rør-i-rør system tilknyttet vannfordelerskap. Vannfordelerskap er lokalisert i vaskerom og på bad/wc i hybel - begge med overløp til våtromsgulv. Stoppekraner i fordelerskap og hovedstoppekran og vannmåler er lokalisert i vaskerommet. Synlige avløpsrør av pvc/plast. Mekanisk avtrekk med tilluft via luftespalter i vinduer og ventiler i yttervegg. Villavent luftbehandlingsaggregat er lokalisert på kaldtloft. Elektrisk oppvarming med panelovn og gulvvarme. luft-til-luft varmepumpe fra 2018 montert i stue i 1.etg. Elektrisk gulvvarme i hele u.etg, samt toalettrom og bad/wc i 1.etg. Downlightsbelysning i gang/trapperom og bad/wc hoveddel i u.etg, samt toalettrom, bad/wc og kjøkken/stue/spisestue i 1.etg. Boligen har sentralstøvsuger (ikke funksjonstestet). Tv- og internett tilknytning. 230V systemspenning. Det elektriske anlegget ble oppgradert i 2018 iflg. eier. Delvis skjult og delvis åpent montert el-anlegg. Sikringsskap hoveddel: 63 A hovedsikring, digital strømmåler og ca. 18 fordelingskurser med jordfeilautomter. Sikringsskap hybel: 32 A overbelastningsvern og 11 fordelingskurser med jordfeilautomter. Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Bygningen er fundamentert med betongkonstruksjoner til antatt faste masser/grunn. Grunnårsbeskyttelse og drengssytem er fra byggeår. Stedvis synlig grunnårsplast over terreng. Støpt betongsåle. Grunnmur i murverk/lettbetong. Grunnmuren er utvendig slemmet/malt over terreng. Eiendommen har skrånende terreng mot sydvest. Skrånende terreng nordvest- og sydøst side. Forholdsvis flatt terreng nordøst- og sydvest side (foran og bak huset). Det er offentlig avløp via private stikkledninger og offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Utvendige vann- og avløpsledninger er fra byggeår.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

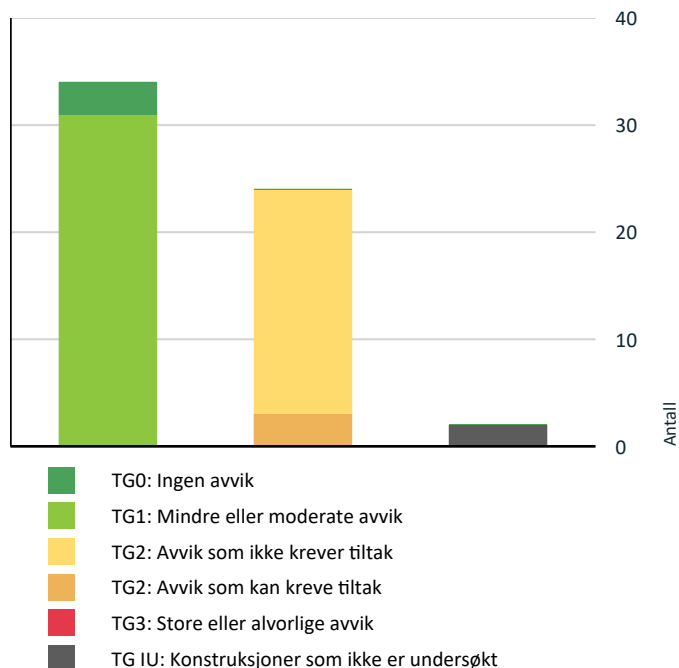
Det foreligger byggetegning datert 03.03.1981. Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 01.03.1982.

1.etg: Opprinnelig byggemeldt "bad/wc" er i dag adskilt toalettrom og bad/wc. Opprinnelige lettvegger til kjøkken er fjernet, det er i dag kjøkken i åpen løsning. Terrassen er utvidet.

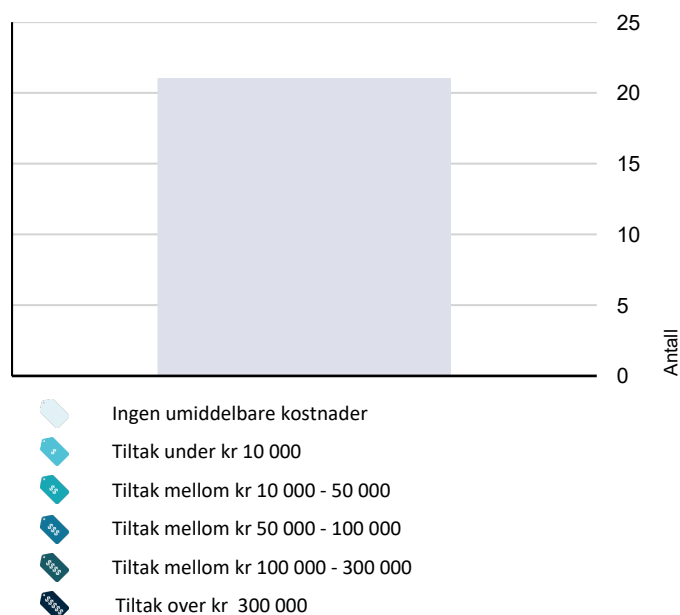
U.etg: Opprinnelig byggemeldt "hobby" er i dag del av utvidet garasjerom. Opprinnelig "vindfang" er fjernet. Opprinnelig "disp" er i dag soverom. Opprinnelig "mat og klær" er i dag bad/wc (hybel). Opprinnelig "Dsip" er i dag entré, stue og kjøkken (hybel). Det er satt inn ytterdør der det opprinnelig var vindu. Dette er bruksendring og krever søknad/godkjenning. Det er etablert hybel i deler av u.etg. Hybelen er ikke søkt/godkjent. Merknad: Vindusåpning i soverom (opprinnelig byggemeldt "disp") ble målt til ca. 0,68 m x 0,97 m. Vinduet er montert ca. 1,32 m over gulv. Krav rømningsvindu: Åpningen i rømningsvinduet må være minst 0,6 m høy og 0,5 m bred. Høyde og bredde på åpningen i rømningsvinduet skal til sammen utgjøre minst 1,5 m. Rømningsvindu som er mer enn 1 m over gulv, må gjøres tilgjengelig f.eks med et permanent og stabilt møbel e.l under.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Det er selgers ansvar å lese igjennom rapporten samt påse at opplysningene stemmer.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Fukt i tilliggende konstruksjoner [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Bad/wc 2 > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Dører - 2 [Gå til side](#)

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

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

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

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

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

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

Sammendrag av boligens tilstand

!	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank - Hybel	Gå til side
!	Tomteforhold > Drenering	Gå til side
!	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
!	Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
!	Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
!	Spesialrom > 1.Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
!	Våtrom > 1.Etasje > Bad/wc > Overflater vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > Underetasje > Bad/wc 1 > Overflater Gulv	Gå til side
!	Kjøkken > Underetasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
!	Våtrom > Underetasje > Bad/wc 2 > Overflater Gulv	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår

1981

Kommentar

Kilde: Iflg Norges Eiendommer og
Infoland.

Anvendelse

Boligformål

Standard

Normal standard på bygget utifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget fremstår normalt vedlikeholdt, alder tatt i betraktning.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med betongtakstein fra byggeår. Taket ble rengjort med kraftvask og malt i 2019. Taket ble besiktiget fra bakkenivå og fra takfot i stige med de begrensninger det medfører. Normal tid før omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år. Normal tid før utskifting av betongtakstein er 10 - 40 år.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Tekkingen har stedvis noe falmende farge og mosedannelse.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt. På generelt grunnlag anbefales det at taktekingen kontrolleres hver vår og høst.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Taktekking



Taktekking



Taktekking

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløpsrør og beslag i plastbelagt stål. Varierende alder. Taknedløp er ført til drenerør/utkast. Det er montert stigetrinn for feier. Det var oppholdsvær på befaringsdagen slik at renner og nedløpsfunksjon er vanskelig å stadfeste. Det kan ikke utelukkes dårlige skjøter etc.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Stedvis synlig slitasje grunnet alder. Eldre pipebeslag.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt. Det anbefales å montere snøfangere der folk normalt ferdes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger i utfyllende trebindingsverk fra byggeår. Fasader er kledd med stående trepanel. Trekledningen ble sist beiset/malt i 2019. Ukjent type og mengde isolasjon, antas utført iht. datidens forskriftskrav (ca. 15 cm isolasjon).

Vurdering av avvik:

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

Stedvis ingen eller liten lufting av kledning mot grunnmur. Trekledning har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Normal tid for utskifting av trekledning er 40 - 60 år. Det må forventes at konstruksjonen ikke tilfredsstiller dagens krav til isolasjon og tetthet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må på sikt påregnes etterisolering, skifte av trepanel og etablering av ny damp- og vindsperre dersom man ønsker å møte dagens krav i årene som kommer. På kort sikt anbefales det jevnlig vedlikehold av trepanel for å forlenge levetiden.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Valmet takkonstruksjon med w-takstoler i tre undertak med trefiberplater (sutak) fra byggeår. Tilgang til kaldtloft via innvendig loftsluke. Takkonstruksjon er luftet med luftespalter ved takraft/gesims. Loftet er isolert med ca. 20 cm isolasjon i rett himling over 1.etg. Ukjent mengde isolasjon, antas utført iht. datidens forskriftskrav. Takoverbygg ved terrasse.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Undertaket er misfarget.

Det ble observert stedvis klemt isolasjon ved takraft som reduserer luftgjennomstrømning. Stedvis noe misfarging på enkelte sutaksplater. Synlig fuktskjolder og skade på undertaksplater ved rørgjennomføring av ventilasjon. Ved søk med fuktindikator ble det ikke indikert forhøyede fuktverdier på befaringsdagen. Hele loftet er ikke besiktiget som følge av manglende gangbart gulv. Det kan være fuktskjolder og avvik som derfor ikke fremkommer av denne rapporten. For at dette skal kunne avdekkes i sin helhet fordrer dette gangbart gulv.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring bør utføres.
- Lufting/ventilering bør forbedres.

Det anbefales å utbedre lufting ved takraft. Generelt bør takkonstruksjon jevnlig overvåkes/kontrolleres for kondensskader, fukt o.l. grunnet konstruksjonens alder.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



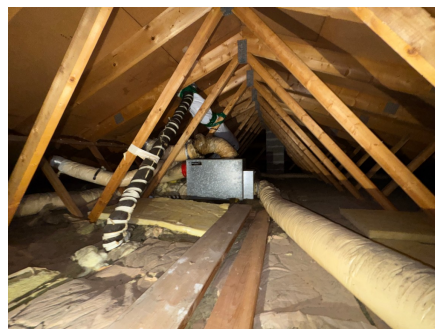
Fuktskjolde og skade undertak



Misfarging undertak



Kaldtloft



Kaldtloft

Vinduer

Malte trevinduer med 3-lags glass fra 1981. Malte karmene og listverk.

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.
- Det er påvist andre avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Stedvis synlig slitasje grunnet alder. Det må forventes høyere varmetap fra disse vinduene sammenlignet med vinduer fra nyere dato. Det ble ved befaring ikke oppdaget punkterte vinduer, men på grunn av alder på vinduene kan det likevel ikke utelukkes punktering. Punktering av eldre vinduer er påregnelig som følge av vanlig slitasje. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år. Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Vinduer - 2

Malte trevinduer med 2-lags glass datert 2016-2017 i gang/trapperom og kjøkken. Normal slitasjegrad og funksjonalitet. Mindre bruksmerker er å forvente ved kjøp av brukt bolig.

Årstall: 2017

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Hvit glatt hovedytterdør i tre med glassfelt fra 2017. Hvit glatt ytterdør i tre med glassfelt til hybeldel fra 2017. Normal slitasjegrad og funksjonalitet. Mindre bruksmerker er å forvente ved kjøp av brukt bolig.

Årstall: 2017

Kilde: Eier

TG 2 Dører - 2

Malt terrasseskyvedør i tre med 3-lags glass datert 1979. Malt terrassedør i tre med 2-lags glass av eldre årgang. Døren er vanskelig å tidfeste grunnet svak/utydelig merking i karm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Det er påvist andre avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Stedvis synlig slitasje grunnet alder. Terrassedør i soverom er noe vanskelig å åpne/lukke. Det må forventes høyere varmetap fra balkongdøren sammenlignet med balkongdør fra nyere dato. Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år. Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue og hovedsoverom til terrasse rundt tre sider av huset på til sammen ca. 70 m², med trapp ned til terrasseplattning ved baksiden av huset (ikke oppmålt). Deler av terrassen ligger over garasje, og er understøttet med søyler og støpte fundamenter. Bjelkelag, terrassebord, leegger og rekkverk i beiset treverk. Rekkverkshøyden ble målt til ca. 0,98 m. Deler av terrassen er takoverbygget. Takoverbygg i beiset treverk med takplater av transparente plastplater. Utepeis under det ene takoverbygget. Uteboder under deler av terrasse. Det er montert terrassevarmer, utelamper og strømuttak.

Merknad: Rekkverkshøyden ble målt til ca. 0,98 m (dagens krav er min. 1,0 m). Stedvis mindre oppsprekk i enkelte terrassebord. Ukjent type underlag mellom terrasse og garasjetak. TG1 gis grunnet en helhetlig vurdering.

TG 2 Utvendige trapper

Tretrapp fra gårdsplass til terrasseplattning. Tretrapp mellom terrasse og terrasseplattning. Rekkverk i beiset treverk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Trapp mellom terrasse og terrasseplattning mangler håndløper på en side. Trapp mellom gårdsplass og terrasseplattning mangler håndløper/rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Tilstandsrapport

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt. Det anbefales å montere håndløper/rekkverk.

TG 2 Andre utvendige forhold

Garasjerom med støpt gulv, malte murvegger og malt lecaplank som innvendig tak. Malt leddport i tre fra byggeår. Det er montert garasjeportåpner. Innlagt strøm/lys.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Betonggulv har en del sprekker, sår og avskallinger. Murvegger har stedvis løs puss. Garasjeport virker av og til dårlig iflg. eier.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



INNENDIG

TG 1 Overflater

Gulv 1.etg: 1-stav parkettgulv i kjøkken/stue/spisestue. Parkettgulv i begge soverom. Gulv u.etg hoveddel: Flislagt gulv i gang/trapperom. Parkettgulv i begge soverom. Gulv u.etg hybelde: Flislagt gulv i entré. Laminatgulv i stue, kjøkken og soverom.

Vegger begge etasjer: Hovedsakelig malte slette flater (malte plater).

Himlinger begge etasjer: Malte plater i alle rom.

Vedlikehold: Boligen ble pusset opp innvendig i 2017-2018. Fremstår normalt vedlikeholdt. Stort sett normal slitasjegrad, dog avvik i enkelte rom. Merknad: Stedvis noe bruksslitasje på gulv ved kjøkken i 1.etg. Laminatgulv i u.etg har stedvis bruksslitasje og antydning til fraglidning. Liten skade i vegg på det ene soverommet. Mindre bruksmerker er å forvente ved kjøp av brukt bolig. Ny eier må selv vurdere behovet for innvendige oppgraderinger. TG1 gis grunnet en helhetlig vurdering.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Tilstandsrapport

Støpt betongsåle i u.etg. Trebjelkelag i 1.etg. Lecaplank over garasje. Det ble ikke påvist skjevheter/retningsavvik av vesentlig karakter. På generelt grunnlag opplyses det at ved kjøp av eldre/brukt bolig må det påregnes noe skjevheter.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det ble foretatt stikkprøver og påvist retningsavvik og stedvis skjevheter i gulv. På tilfeldige steder i kjøkken/stue/spisestue ble det målt høydeforskjell på ca. 16 mm. Målepunkter er tatt punktvis i hjørner, ved midtvegg og yttervegg samt midt på gulvet. På generelt grunnlag opplyses det at ved kjøp av brukt bolig må det påregnes noe skjevheter og nivåforskjeller/ujevnheter.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Det var ikke krav til radonsperre da bygningen ble oppført. Fra og med 1. juli 2011 ble det påbudt med radonsperre i alle nye bygninger der mennesker oppholder seg, med mindre konstruksjonen er utformet slik at det ikke er nødvendig. Fra og med 1. januar 2014 må alle som leier ut bolig ha gjennomført radonmåling av boligen og kunne fremvise dokumentasjon på at radonnivåene er forsvarlig. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, både de som leies ut av det offentlige, virksomheter og private, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Radon målinger blir anbefalt de fleste plasser for å danne seg et bilde av situasjonen angående risiko knyttet til eventuell radon eksponering.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Pipe og ildsted

Elementpipe i leca e.l. fra byggeår. Pusset/malt pipe over tak med bordtaksbeslag og toppbeslag. Innvendig pusset og malt pipeløp. Peis med glassdør i stue 1.etg. Dekkplate av glass på gulv foran peis. Nye peis i 2018. Peisen ble ikke funksjonstestet på befaringsdagen. Undertegnende har ikke spesiell kompetanse vedr. vurdering av piper og ildstedets forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon om tilstand og krav, kontakt lokalt brann- og feiervesen.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Store deler av u.etg ligger under/mot terreng. Det ble foretatt hulltaking i soverom i hoveddel (sydøst side). Rommet har parkettgulv og vegger påforet med gipsplater. Ved søk med måleprobe ble det målt 54,0 % relativ fuktighet i konstruksjonen ved temperatur på 22,6 grader. Kritisk grense ved fuktmåling i luft er over 75 % RF ved laveste normale brukstemperatur. Relativ luftfuktighet under 60 % anses å være tørr. Relativ luftfuktighet mellom 60-74 % er akseptabelt. Relativ luftfuktighet mellom 75-85 % anses å være fuktig. Relativ luftfuktighet mellom 86,5-100 % anses å være meget fuktig. Synlig fra hulltaking: MALT gipsplate, dampspærre/plast og isolert bindingsverk.

Årstall: 2025

Kilde: Andre opplysninger

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Ved hulltaking i soverom ble det påvist dampspærre/plast bak gipsplate. Påforet vegg mot terreng er påmontert dampspærre/plast. Dette var vanlig på 1980-1990-tallet, men blir i dag sett på som en risikokonstruksjon og kan forårsake kondensdannelse/fuktskader. Generelt bør man være forsiktig med bruk av fuktsperre i kjelleryttervegg. Utgangspunktet bør være at dersom mer enn halve ytterveggen er gjenfylt med masser, sløyfes fuktsperren. Innvendig fuktsperre hindrer uttørkning av byggfukt og frarådes ved store oppfyllingshøyder.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Overvåk tilstanden, foreta utbedringer ved behov.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Hulltaking i soverom i u.etg

TG 2 Innvendige trapper

Lakkert tretrapp med repos og åpne trappetrinn. Glaasrekkverk med omramming i lakkert tre. Rekkverkshøyden ble målt til ca. 0,99 m. Det er montert belysning i vegg over trappevange. Normal slitasjegrad.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Det er ikke montert håndløper på vegg i trappeløpet. Dagens forskriftskrav gjelder: Rekkverkshøyde på min. 90 cm, åpninger i mellom rekkverksbord/-spiler og trinnene ikke er større enn 10 cm, samt håndløpere på begge sider av trapp.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Innvendige dører

Hvite 3-speils formpressede innerdører (lettdører). Malte karmar og listverk. Hvit glatt brann og lydklassifisert dør mellom hoveddel og hybeldel i u.etg. Normal slitasjegrad og funksjonalitet. Mindre bruksmerker er å forvente ved kjøp av brukt bolig.

Årstall: 2017

Kilde: Eier

TG 1 Andre innvendige forhold

Skyvedørgarderobe med speildør og laminert front i gang/trapperom. Garderobeskap på begge soverom i 1.etg.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD/WC

Generell

1.etg: Bad/wc ble pusset opp i 2018. Våtromsarbeidet ble utført av Inoventio Bad og Bygg AS, Moss Rør AS m.fl). Det foreligger dokumentasjon på membran, rør og el.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

1.ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger kledd med fliser. Nedsenket himling med malte plater og downlights.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1.ETASJE > BAD/WC

TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med varmekabler. Det ble målt ca. 20 mm fall fra overkant gulv ved terskel til topp slukrenne ved vegg i dusjsone. Ca. 8 mm fall fra overkant gulv ved terskel til overkant gulv ved dusjsone. Det er utført stikkmålinger av gulvet med krysslaser, mindre svanker/bulinger kan eksistere uten at dette blir registrert. Merknad: Noe misfarget fuge ved slukrenne i dusjsone.

Våtrommet er bygget i 2018 og man legger TEK 17 til grunn for vurderingen. I forskriften er det krav om at lekkasjevann skal ledes til sluk. I ny teknisk forskrift av 2017 er det blitt lempet noe på kravene. Under punkt c, lekkasjevann skal synliggjøres og ledes til sluk, er det gjort følgende presiseringer i veiledningen. Dette tilsier at det er ok med flatt gulv så lenge det er en oppkant med vanntett sjikt på minst 25 mm på alle sider, unntatt mot døråpning der oppkanten må være minst 15 mm over ferdig gulv. Oppkant mot døråpning er mer enn 15 mm.

Årstall: 2018

Kilde: Eier



Fallforhold ca. 110 mm overkant gulv ved terskel



Fallforhold ca. 118 mm overkant gulv ved dusjsone



Fallforhold ca. 130 mm topp slukrenne ved vegg i dusjsone

1.ETASJE > BAD/WC

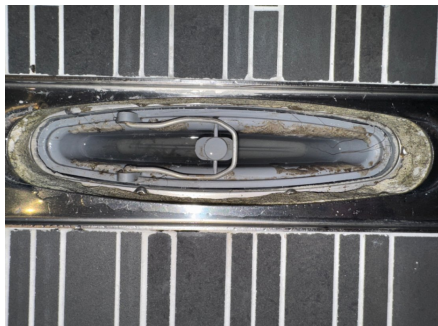
TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har slukrenne med vannlås ved vegg i dusjsone. Ukjent type avløp under badekar. Det er påført smøremembran (type Ardex). Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år. Evt. oppbrett membran ved terskel er ikke mulig å se uten destruktive inngrep.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



Slukrenne med vannlås ved vegg i dusjsone. Synlig membran/mansjett under klemring.

1.ETASJE > BAD/WC

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vegghengt toalett og innebygget susterne. Servantinnredning med hvite høyglans laminerte fronter, porselenservant, ettgreps servantarmatur og speilskap. Dusjhjørne rett på gulv med innfellbare glassdører, dusjbatteri, regndusj og hånddusj. Frittstående ovalt badekar med dusjbatteri/tappekran og hånddusj. Flislagt nisje/hylle i dusjsone og ved badekar. Skjult røranlegg.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

1.ETASJE > BAD/WC

TG 1 Ventilasjon

Elektrisk styrt vifte, vindu og tilluft via luftespalte under dør.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

1.ETASJE > BAD/WC

TG 0 Fukt i tilleggende konstruksjoner

Det ble foretatt hulltaking (73 mm) i tilstøtende soverom. Det ble ikke påvist symptomer på fukt/fuktskader. Det ble utført fuktsøk med pigger i bunnsvill/treverk. Måleresultat: Under 10 % (vektprosent). Synlig fra hulltaking: Bunnsvill i treverk, trebindingsverk og rupanel i bakkant av badet. Våtrommet ble i tillegg fuktkontrollert med egnet fuktmålerverktøy (fuktmåler Protimeter MMS3). Det ble utført overflatesøk på gulv og vegger i våtrommet.

Årstall: 2025

Kilde: Andre opplysninger



Hulltaking i tilstøtende soverom



Hulltaking i tilstøtende soverom

UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Tilstandsrapport

U.etg: Bad/wc ble pusset opp i 2018. Våtromsarbeidet ble utført av Inoventio Bad og Bygg AS, Moss Rør AS m.fl). Det foreligger dokumentasjon på membran, rør og el.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger og himling med malte plater/flater.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med varmekabler.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det ble målt ca. 5 mm fall fra overkant gulv ved terskel til topp slukrist.

Konsekvens/tiltak

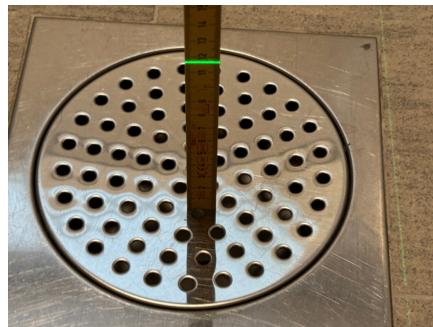
- Våtrommet fungerer med dette avviket.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må ovennevnte utbedres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Fallforhold ca. 111 mm overkant gulv ved terskel



Fallforhold ca. 116 mm topp slukrist

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med klemring. Synlig membran/mansjett under klemring i sluk. Det er påført smøremembran. Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år. Evt. oppbrett membran ved terskel er ikke mulig å se uten destruktive inngrep.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



Plastsluk med klemring og synlig membran/mansjett

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Opplegg og plass for vaskemaskin og tørketrommel. Frittstående varmtvannsbereder, vannfordelerskap og stoppekran. Motor/oppsamler til sentralstøvsuger. Uttakk vann- og avløpsrør til skyllekum e.l.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Elektrisk styrt vifte, vindu og tilluft via luftespalte under dør.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

UNDERETASJE > VASKEROM

TG IU Fukt i tilliggende konstruksjoner

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Våtrommet vender mot yttervegg, murvegger (leca) og hybeldel med flislagt bad. Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det ikke påvist symptomer på fukt/fuktskader (overflatesøk med fuktindikator type Protimeter MMS3).

Årstall: 2025

Kilde: Andre opplysninger

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

Fuktgjennomgang og saltutslag på nedkant grunnmur/yttervegg.

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.



Åpning i vegg

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > BAD/WC 1

Generell

U.etg: Hoveddel - Bad/wc ble pusset opp i 2018. Våtromsarbeidet ble utført av Inoventio Bad og Bygg AS, Moss Rør AS m.fl). Det foreligger dokumentasjon på membran, rør og el.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

UNDERETASJE > BAD/WC 1

TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger kledd med fliser. Nedsenket himling med malt trepanel og downlights. Merknad: Synlig skrue-/monteringshull på en veggflis som er fylt med silikon i dusjsone.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

UNDERETASJE > BAD/WC 1

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med varmekabler. Det ble målt ca. 31 mm fall fra overkant gulv ved terskel til topp slukrenne ved vegg i dusjsone. Ca. 14 mm fall fra overkant gulv ved terskel til overkant gulv ved dusjsone. Det er utført stikkmålinger av gulvet med krysslaser, mindre svanker/bulinger kan eksistere uten at dette blir registrert.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fuger.

Påvist bomlyd i enkelte fliser, noe som indikerer manglende vedheft mellom flis og underlag. Stedvis noe misfargede fuger i dusjsone.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.
- Det må foretaes lokal utbedring

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må fallforhold utbedres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Fallforhold ca. 106 mm overkant gulv ved terskel



Fallforhold ca. 137 mm topp slukrenne ved vegg i dusjsone



Fallforhold ca. 120 mm overkant gulv ved dusjsone

UNDERETASJE > BAD/WC 1

Sluk, membran og tettesjikt

Badet har slukrenne med vannlås ved vegg i dusjsone. Det er påført smøremembran (type Ardex). Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år. Evt. oppbrett membran ved terskel er ikke mulig å se uten destruktive inngrep.

Årstall: 2018



Slukrenne med vannlås ved vegg i dusjsone. Synlig membran/mansjett under klemring.

UNDERETASJE > BAD/WC 1

Sanitærutstyr og innredning

Vegghengt toalett og innebygget susterne. Servantinnredning med mørke laminerte fronter, porselenservant, ettgreps servantarmatur og speilskap med belysning. Dusjhjørne rett på gulv med fastmontert dusjvegg i glass, dusjbatteri, regndusj og hånddusj. Flislagt hylle i dusjsone. Skjult røranlegg. Merknad: Glippe i silikonfuge bak toalett.

Årstall: 2018

UNDERETASJE > BAD/WC 1

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Elektrisk styrt vifte og tilluft via luftespalte under dør.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

UNDERETASJE > BAD/WC 1

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble foretatt hulltaking (73 mm) i tilstøtende soverom i u.etg. Det ble ikke påvist symptomer på fukt/fuktskader. Det ble utført fuktsøk med pigger i bunnsvill/treverk. Måleresultat: Under 10 % (vektprosent). Synlig fra hulltaking: Bunnsvill i treverk, trebindingsverk og rupanel i bakkant av badet. Våtrommet ble i tillegg fuktkontrollert med egnet fuktmålerverktøy (fuktmåler Protimeter MMS3). Det ble utført overflatesøk på gulv og vegger i våtrommet.

Årstall: 2025

Kilde: Andre opplysninger



Hulltaking i tilstøtende soverom



Hulltaking i tilstøtende soverom

UNDERETASJE > BAD/WC 2

Generell

U.etg. Hybeldel - Bad/wc ble pusset opp i 2018. Våtromsarbeidet ble utført av Inoventio Bad og Bygg AS, Moss Rør AS m.fl). Det foreligger dokumentasjon på membran, rør og el.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

UNDERETASJE > BAD/WC 2

TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger kledd med fliser. Nedsenket himling med malte plater.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

UNDERETASJE > BAD/WC 2

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med varmekabler. Det ble målt ca. 25 mm fall fra overkant gulv ved terskel til topp slukrist i dusjsone. Ca. 5 mm fall fra overkant gulv ved terskel til overkant gulv ved dusjsone. Det er utført stikkmålinger av gulvet med krysslaser, mindre svanker/bulinger kan eksistere uten at dette blir registrert.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fuger.

Stedvis misfargd fuger i dusjsone. Ett område med annen type gulvflis i dusjsone, ukjent årsak.

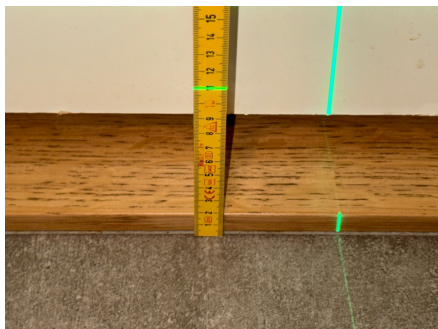
Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det må foretaes lokal utbedring

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må ovennevnte utbedres. Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Fallforhold ca. mm overkant gulv ved terskel



Fallforhold ca. 115 mm overkant gulv ved dusjsone



Fallforhold ca. 135 mm topp slukrist i dusjsone

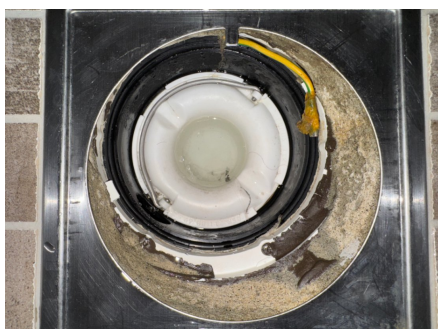
UNDERETASJE > BAD/WC 2

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med klemring. Synlig membran/mansjett under klemring i sluk. Det er påført smøremembran. Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år. Evt. oppbrett membran ved terskel er ikke mulig å se uten destruktive inngrep.

Årstall: 2018

Kilde: Eier



Plastsluk med klemring og synlig membran/mansjett

UNDERETASJE > BAD/WC 2

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vegghengt toalett og innebygget susterne. Servantinnredning med hvite høyglans laminerte fronter, porselenservant, ettgreps servantarmatur og speil med belysning. Dusjhjørne rett på gulv med nedfliset dusjsone, innfellbare rette glassdører, dusjbatteri og hånddusj. Skjult røranlegg og vannfordelerskap. Frittstående varmtvannsbereder. Opplegg og plass for vaskemaskin. Merknad: Liten avskalling/skade på speil.

Tilstandsrapport

Årstall: 2018

Kilde: Eier

UNDERETASJE > BAD/WC 2

TG 1 Ventilasjon

Elektrisk styrt vifte og tilluft via luftespalte under dør.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

UNDERETASJE > BAD/WC 2

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Våtrommets våtsone og dusjsone vender mot yttervegg og tilstøtende vaskerom i hoveddel. Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det ikke påvist symptomer på fukt/fuktskader (overflatesøk med fuktindikator type Protimeter MMS3).

Årstall: 2025

Kilde: Andre opplysninger

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN/STUE/SPISESTUE

TG 1 Overflater og innredning

1.etg: IKEA kjøkkeninnredning fra 2018 med hvite høyglans laminerte fronter, integrerte håndtak/grep og sorte laminerte benkeplater. Nedfelt rennebeslag med oppvaskkum i kompositt og sort ettgrep kjøkkenarmatur. Malte flater over kjøkkenbenk og downlights i himling. Kjøkkenøy i lik utførelse med nedfelt induksjonstopp. Takmontert kjøkkenventilator over kjøkkenøy. Integrert oppvaskmaskin, kaffemaskin, mikrobølgeovn, stekeovn, kjøleskap og kombinert kjøle-/fryseskap. Hvitevarer fra IKEA, Samsung og Electrolux. Det er montert komfyrvakt og waterguard (lekkasjevarsler).

Merknad: Benkeplate på kjøkkenøy er stedvis noe løs. Eier opplyser at mikrobølgeovn til tider kan slippe ut litt røyk, som bør undersøkes nærmere. Ellers normal slitagesgrad og funksjonalitet. Ingen synlige tegn til lekkasjer ved lett tilgjengelige steder. TG1 gis grunnet en helhetlig vurdering.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

1.ETASJE > KJØKKEN/STUE/SPISESTUE

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

UNDERETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

U.etg: Kjøkkeninnredning med hvite glatte fronter og laminerte benkeplater. Nedfelt oppvask- og skyllekum i rustfritt stål og ettgrep kjøkkenarmatur. Malte flater over kjøkkenbenk. Kjøkkenventilator med avtrekk ut. Opplegg og plass for oppvaskmaskin. Frittstående komfyr og kjøle-/fryseskap. Vann- og avløpsrør i plast.

Normal slitagesgrad og funksjonalitet. Ingen synlige tegn til lekkasjer ved lett tilgjengelige steder. Mindre bruksmerker er å forvente ved kjøp av brukt bolig. Det anbefales å montere komfyrvakt og waterguard, men dette var ikke et krav da kjøkkenet ble montert. Iht. Byggforsk byggedetalj 700.320 levetider for kjøkkeninnredninger i boliger: Kjøkkeninnredninger 20-60 år. Blandebatterier byttes normalt ved drypplekkasje, funksjonssvikt eller umoderne design 10-25 år, anbefalt brukstid ca. 15 år. Avtrekksvifter anbefales skiftet ut etter 15 år.

Tilstandsrapport

Årstall: 2018

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Stedvis bruksslitasje på fronter og benkeplater.

Konsekvens/tiltak

- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

UNDERETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

1.ETASJE > TOALETTRUM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med flislagt gulv og varmekabler, vegger kledd med fliser og nedsenket himling med malte plater og downlights. Vegghengt toalett og innebygget susterne med synlig avrenningsspalte. Servantinnredning med mørke glatte fronter, porselenservant, ettgreps servantarmatur og speil med belysning. Naturlig avtrekk og tilluft via luftespalte under dør. Toalettrommet ble pusset opp i 2017-18. Normal slitasjegrad.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannrør i kobber og plast av typen rør-i-rør system tilknyttet vannfordelerskap. Vannfordelerskap er lokalisert i vaskerom og på bad/wc i hybeldel - begge med overløp til våtromsgulv. Stoppekraner i fordelerskap og hovedstoppekran og vannmåler er lokalisert i vaskerommet. Røranlegget ble oppgradert i 2017-2018 iflg. eier. Utført av Moss Rør AS. Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i vegger og konstruksjoner, eller er innkasset. Røranlegget er ikke nærmere kontrollert og tilstandsvurdert på befaringen, ut over det som er synlig i rommene. En eventuell utvidet kontroll må utføres av en rørlegger.

Tilstandsrapport



Vannfordelerskap vaskerom



Hovedstoppekran



Vannfordelerskap bad/wc hybel

TG 1 Avløpsrør

Synlige avløpsrør av pvc/plast. Røranlegget ble oppgradert i 2017-2018 iflg. eier. Utført av Moss Rør AS. Tilgang til stakepunkt i u.etg. Normal forventet levetid for avløpsledninger av plast: 25 - 50 år. Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset. Undertegnede har ikke vurdert, kun beskrevet røranlegget av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.

TG 2 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk med tilluft via luftespalter i vinduer og ventiler i yttervegg. Villavent luftbehandlingsaggregat er lokalisert på kaldtloft. Kun tilgang til ventiler og eventuelle interne anlegg i boenheten er tilstandsvurdert. Mekanisk avtrekk med tilluft gjennom ventiler i vegger eller spalteventiler vinduer er den typiske løsning for byggetiden. Løsningen fungerer, men det bemerkes at ventilasjonen er enklere enn de løsninger som anbefales i dag (balansert ventilasjon).

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Mekanisk avtrekk fungerer ikke. Eier opplyser: Ventilasjon i taket er fra byggeåret og er ikke i bruk. Vi tror ikke dette funker som det skal. Siden den ikke varmer tilluften om vinteren.

Konsekvens/tiltak

- Anlegget må sjekkes av fagperson.
- Ventilasjonsløsningen må utbedres.

Tilstandsrapport



Ventilasjonsaggregat på loft.

TG 1 Varmtvannstank

190 liter Høiax varmtvannsbereder datert 22.11.2017 i vaskerom (hoveddel). Rommet har sluk. Berederen er tilkoblet strømmettet direkte. Undertegnende har begrenset kompetanse til å vurdere varmtvannsberederens eksakte tilstand. Normalt vil fabrikkår indikere tilstanden og samtidig forventet levetid ut fra en gjennomsnittsbetraktning. Normalt intervall for utskifting av varmtvannsbereder, elektrisk er mellom 15 og 25 år.

Årstall: 2017

Kilde: Eier

TG 2 Varmtvannstank - Hybel

187 liter Høiax varmtvannsbereder datert 10.11.2015 på bad/wc i hybeldel. Rommet har sluk. Undertegnende har begrenset kompetanse til å vurdere varmtvannsberederens eksakte tilstand. Normalt vil fabrikkår indikere tilstanden og samtidig forventet levetid ut fra en gjennomsnittsbetraktning. Normalt intervall for utskifting av varmtvannsbereder, elektrisk er mellom 15 og 25 år.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Berederen er tilkoblet strømmettet med stikkontakt. For varmtvannsberedere med effekt på 1500 W eller mer er det krav til direkte tilkobling til det elektriske anlegget (fast tilkobling). Grunnen til at kravet er innført, er at tilkobling via stikkontakt innebærer en fare for varmgang og brann.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Andre installasjoner

Elektrisk oppvarming med panelovn og gulvvarme. Luft-til-luft varmepumpe fra 2018 montert i stue i 1.etg. Elektrisk gulvvarme i hele u.etg, samt toalettrom og bad/wc i 1.etg. Downlightsbelysning i gang/trapperom og bad/wc hoveddel i u.etg, samt toalettrom, bad/wc og kjøkken/stue/spisestue i 1.etg. Boligen har sentralstøvsuger (ikke funksjonstestet). Tv- og internett tilknytning.

Varmekilder ble ikke funksjonstestet ved befaringsdag, det antas at disse fungerer som forventet. Tekniske anlegg er ikke funksjonstestet på befaringsdag, det er heller ikke opplyst om problemer ved tekniske anlegg eller funksjoner i boligen.

TG 1 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.

230V systemspenning. Det elektriske anlegget ble oppgradert i 2018 iflg. eier. Delvis skjult og delvis åpent montert el-anlegg. Sikringsskap hoveddel: 63 A hovedsikring, digital strømmåler og ca. 18 fordelingskurser med jordfeilautomter. Sikringsskap hybeldel: 32 A overbelastningsvern og 11 fordelingskurser med jordfeilautomter. Det ble ikke opplyst om feil eller mangler ved det elektriske anlegget på befaringsdagen.

Tilstandsrapport

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.

Ukjent sist gang det elektriske anlegget ble totalt rehabilitert. Store deler av elektriske anlegget ble oppgradert i 2018 iflg .eier.

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

Ja Elektriske arbeider i boligen er i nåværende eieres eiertid utført av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet. Ukjent ellers.

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

2018: Store deler av elektriske anlegget ble oppgradert i 2018. Utført av Finro AS. Det foreligger samsvarserklæring.

Merk at det er eiers plikt å sørge for at det elektriske anlegget til en hver tid er godkjent. Samsvarserklæring skal foreligge ved alle nye installasjoner etter 01.01.1999. Samsvarserklæringer er pålagt dokumentasjon som skal oppbevares av eier i hele anleggets levetid.

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, branntilløp 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?

Ukjent

Generell kommentar

Det foreligger ingen eltilsynsrapport de siste 5 år (tilsyn fra DLE - Det Lokale Eltilsyn). Det anbefales på generelt grunnlag gjennomgang av det elektriske anlegget ved overtakelse av eldre/brukt bolig. En eventuell kontroll må utføres av en autorisert el-takstmann eller en godkjent kontrollør.

Tilstandsrapport



Sikringskap hoveddel

Rang	Kretsbeskrivelse (rom, bygges, utrustning, forsyningsspenning ...)	Amp	Karakteristikk type	Kabel type	Kabel dimensjon	Forhold til
1	OV	63	C	3x16	6	annd
2	Plate lopp	25	C	3x10	8	annd
3	Varme pumpe	16	C	3x10	10	annd
4	Lys i stue, kjøkken og stikk	16	C	3x10	10	annd
5	Halv maskin	16	C	3x10	7	annd
6	Oppvaskmaskin	16	C	3x10	8	annd
7	Slut	15	C	3x10	8	annd
8	Kjøkken stikk	15	C	3x10	8	annd
9	Micro vaskeslut	5	C	3x10	12	annd
10	OV Hybel	40	C	3x10	13	annd
11	Sovs sov2 lys lopp og slut	16	C	3x10	4	annd
12	Garasje	16	C	3x10	5	annd
13	Bad ned, sov, sov2	15	C	3x10	5	annd
14	Gang, vaskerom	15	C	3x10	5	annd
15	IK B	6	C	3x10	7	annd
16	Vaskemaskin	15	C	3x10	10	annd
17	Bad, wc opp	16	C	3x10	11	annd
18	terkempshen	16	C	3x10	11	annd
19	Sentralsøkker	16	C	3x10	11	annd

Kursoversikt



Sikringskap hybel

Rang	Kretsbeskrivelse (rom, bygges, utrustning, forsyningsspenning ...)	Amp	Karakteristikk type	Kabel type	Kabel dimensjon	Forhold til
1	Overbelastningsgren	32		10		
2	Kjøkken / Plateopp	25		6		
3	VUB	16		2,5		
4	Vaskemaskin	16		2,5		
5	Tørketrommel	16		2,5		
6	Bad	16		2,5		
7	Soverom	15		2,5		
8	Slut	15		2,5		
9	Kjøkken	15		2,5		
10	Kjøkken	16		2,5		
11	Kjøleskap	16		2,5		
12	Oppvaskmaskin	16		2,5		

Kursoversikt

TE 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 forenklede 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.

Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat.

Eier av boligen skal sørge for at byggverkene har brannalarmanlegg eller et tilstrekkelig antall røykvarslere. Det skal være minst én detektor eller røykvarslere i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sove utenfor soverom og sove utenfor tekniske rom når dørene mellom rommene er lukket. Eieren skal sørge for at boligen er utstyrt med minst ett av følgende slukkeutstyr som kan brukes i alle rom: Brannslange med innvendig diameter på minst 10 mm fast tilkoblet vannforsyningsnett, pulverapparat på minst 6 kg med ABC-pulver (Eller ABE pulver som har hatt ti-års service med halsring), skum- eller vannapparat på minst 9 liter (A eller AB merking), skum- eller vannapparat på minst 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21 A (A eller AB merking), annet manuelt slukkeutstyr med tilsvarende slukkekapasitet.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Tilstandsrapport

Bygningen er fundamentert med betongkonstruksjoner til antatt faste masser/grunn. Grunnforhold kan som regel ikke fastslås med 100 % sikkerhet ved visuell kontroll. Det presiseres at undertegnede ikke har foretatt noen geotekniske undersøkelser og derved har begrenset kunnskap til byggets byggegrunn og stabilitet.

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Grunnmursbeskyttelse og drensssystem er fra byggeår. Drenering og fuktsikring antas utført etter normale metoder for byggeåret. Stedvis synlig grunnmursplast over terreng. Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset. Det bemerkes at innredning av rom under terreng generelt sett er risikokonstruksjoner med erfaringsmessig hyppig skadefrekvens. Dreneringens levetid er avhengig av utførelse, belastning (boligens beliggenhet) og fyllmasser rundt drenering. Det er viktig at terrenget har fall vekk fra grunnmuren, slik at overflatevann hurtigst mulig ledes vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger. Normal tid før vedlikehold av drensssystem med drensledninger er 1 - 5 år. Normal tid før utskifting av drensssystem med drensledninger er 20 - 60 år.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Støpt betongsåle. Grunnmur i murverk/lettbetong. Grunnmuren er utvendig slemmet/malt over terreng. Grunnmuren ble besiktiget ved til synlig områder utvendig og innvendig. På inspiserede steder ble det ikke påvist svekkelser av vesentlig karakter og/eller setningsskader. Ut fra visuell observasjon synes fundamenteringsmetoden å være tilfredsstillende til opprinnelig tiltenkt funksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.
- Det er registrert løs puss på mureverflater.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Terrengforhold

Eiendommen har skrånende terreng mot sydvest. Skrånende terreng nordvest- og sydøst side. Forholdsvis flatt terreng nordøst- og sydvest side (foran og bak huset). Generelt: Det er viktig med tilfredsstillende hellingsgrad ut fra grunnmuren slik at overflatevann hurtigst mulig trekkes vekk, og man unngår unødvendig fuktbelastning på drenering (utvendig fuktsikring) og grunnmur. Ideelt bør det være et markert fall ut fra grunnmuren - minimum 1:50 over en bredde på 3 m ut fra muren.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det bør være et markert fall ut fra grunnmuren, minimum 1:50 over en bredde på 3 m ut fra muren. Dette er ikke tilstrekkelig ivaretatt rundt hele huset. Forholdsvis flatt terreng nordøst- og sydvest side.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Ingen strakstiltak nødvendig. Det bør på sikt foretas justering av terreng for å oppnå tilstrekkelig fall fra grunnmuren. Ifm. med evt. redrenering av boligen vil det være naturlig å foreta justering av terreng.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Det er offentlig avløp via private stikkledninger og offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Utvendige vann- og avløpsledninger er fra byggeår, ukjent type. Det ble ikke opplyst om svekket effekt, trykkfall eller lignende. En eventuell utvidet kontroll må utføres av en rørlegger.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

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

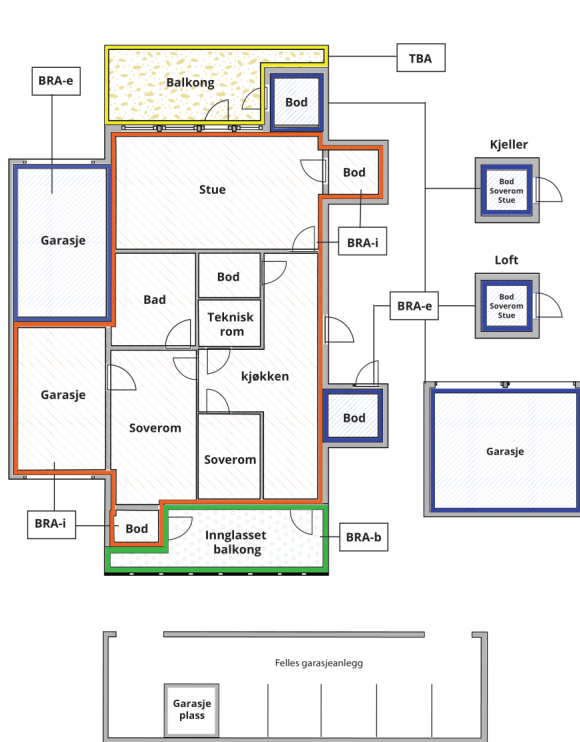
Hva er måleverdig areal?

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.



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 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

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje	115			115	70
Underetasje	105	32		137	
SUM	220	32			70
SUM BRA	252				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Kjøkken/stue/spisestue, Toalettrom, Bad/wc, Soverom 1, Soverom 2		
Underetasje	Gang/trapperom, Vaskerom, Bad/wc 1, Soverom 1, Soverom 2, Entré/stue, Soverom 3, Kjøkken, Bad/wc 2	Garasje	

Kommentar

1.Etasje: Toalettrom, bad/wc, 2 soverom og kjøkken/stue/spisestue i åpen løsning. Utgang fra stue og hovedsoverom til terrasse rundt tre sider av huset på til sammen ca. 70 m² (TBA). Terrasseplattning ved baksiden av huset (ikke oppmålt)

Underetasje: Hoveddel: Gang/trapperom, vaskerom, bad/wc og 2 soverom. Separat garasjerom på ca. 32 m² (BRA-e). Takhøyden ble målt til ca. 2,35 m.

Hybeldel: Entré/stue, kjøkken, bad/wc og soverom. Takhøyden ble målt til ca. 2,36 m.

Annet: 2 uteboder på til sammen ca. 6 m² med delvis lav takhøyde under deler av terrasse.

Arealene er oppmålt på stedet iht. NS 3940-2023.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Det foreligger byggetegning datert 03.03.1981. Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 01.03.1982.

1.etg: Opprinnelig byggemeldt "bad/wc" er i dag adskilt toalettrom og bad/wc. Opprinnelige lettvegger til kjøkken er fjernet, det er i dag kjøkken i åpen løsning. Terrassen er utvidet.

U.etg: Opprinnelig byggemeldt "hobby" er i dag del av utvidet garasjerom. Opprinnelig "vindfang" er fjernet. Opprinnelig "disp" er i dag soverom. Opprinnelig "mat og klær" er i dag bad/wc (hybel). Opprinnelig "Dsip" er i dag entré, stue og kjøkken (hybel). Det er satt inn ytterdør der det opprinnelig var vindu. Dette er bruksendring og krever søknad/godkjenning. Det er etablert hybel i deler av u.etg. Hybelen er ikke søkt/godkjent. Merknad: Vindusåpning i soverom (opprinnelig byggemeldt "disp") ble målt til ca. 0,68 m x 0,97 m. Vinduet er montert ca. 1,32 m over gulv. Krav rømningsvindu: Åpningen i rømningsvinduet må være minst 0,6 m høy og 0,5 m bred. Høyde og bredde på åpningen i rømningsvinduet skal til sammen utgjøre minst 1,5 m. Rømningsvindu som er mer enn 1 m over gulv, må gjøres tilgjengelig f.eks med et permanent og stabilt møbel e.l under.

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: Se beskrivelse under sammendrag av tilstand.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

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	220	32

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.4.2025	Kim Edvard Johansen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3216 VESTBY	6	548		0	447.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Madam Juels vei 2

Hjemmelshaver

Remzi Qeli og Nebahate Qeli

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et veletablert boligområde på Pepperstad ca. 3,5 km vest for Vestby sentrum og 40 km syd for Oslo. Kort vei til daglige servicetilbud, barnehager, skoler og offentlig kommunikasjon. Barnevennlig boligområde nær barnehager, barneskole (Ca. 800 meters trygg gangvei internt på boligfeltet) idrettsanlegg (idrettshall og fotballbaner) og rekreasjonsområder. I Vestby sentrum finnes det ungdomsskole, togstasjon, butikker, Vestby storsenter, bank, apotek, vinmonopol, kaféer m.m. Ca. 35 min med tog til Oslo fra Vestby stasjon. Buss til/fra Pepperstad skog korresponderer med togene. (Nærmeste bussholdeplass er ca. 100 meter fra boligen. Fra boligen er det ca. 5 km. å sykle på skogsbilveier gjennom Brattåsen og ned til Hvitsten. I Hvitsten er det flere badestrender og en flott kyststi, som strekker seg nord og sydover langs Oslofjorden. Vestby er en vekstkommune med diverse store etableringer som bla. Bauhaus (byggvarehus), Norwegian Outlet (Norges største merkevareby) og Asko Øst AS (stort varelager).

Adkomstvei

Offentlig adkomst.

Tilknytning vann

Private stikkledninger ut til offentlig nett.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiet tomt på ca. 447 m² opparbeidet med gressplen, beplantning, blomsterbed, prydbusker, trær og uteplasser/terrasser. Steinbelagt gårdsplass og biloppstillingsplass foran garasje. Asfaltert adkomst.

Tinglyste/andre forhold

Parkering: Parkering i garasje innlemmet sokkeletasjen, samt mulighet for biloppstilling på gårdsplass foran huset. Ellers gjesteparkering på boligfeltet etter gjeldende bestemmelser.

Bebyggelsen

Bebyggelsen i nærområdet består hovedsakelig av småhus- og villabebyggelse.

Forsikring

Selskap

Storebrand Forsikring

Avtalenr

Type

Forsikringssum

Årlig premie

Kommentar

Huseierforsikring, innboforsikring må tegnes av den enkelte boligeier

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	14.04.2025	Egenerklæring er fremvist	Fremvist		Nei
Norges Eiendommer	21.04.2025	Ajourførte opplysninger hentet direkte fra Eiendomsregisteret (EDR) via Infoland	Innhentet		Nei
Eier	05.04.2025	Eier påviste boligen og ga opplysninger	Fremvist		Nei
Egne observasjoner	05.04.2025	Besiktigelse	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	25.04.2025	
2	25.04.2025	

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 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 dampsperran 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 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 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/CL4040>

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