


Tilstandsrapport

 Enebolig

 Boplassveien 9, 1407 VINTERBRO

 ÅS kommune

 gnr. 109, bnr. 142

Sum areal alle bygg: BRA: 276 m² BRA-i: 237 m²



Befaringsdato: 29.01.2025

Rapportdato: 27.02.2025

Oppdragsnr.: 18553-1390

Referansenummer: DK1838

Autorisert foretak: Takstmannen AS

Sertifisert Takstingeniør: Erik Slæperud

Vår ref: Vibeke Pettersen



TAKSTMANNEN



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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningsakkyndige 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. Bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndiges 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 bygningsakkyndige 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.

Takstmannen AS

Takstmannen AS har drevet med taksering siden 2002. Våre takstingeniører besitter bred kompetanse og lang erfaring innenfor bransjen.

Det er et krav at alle er sertifisert i Norsk Takst for å sikre kvalitet i vårt arbeid til våre oppdragsgivere. Takstmannen AS utfører vurderinger i hele Follo, Oslo, Akershus og Østfold.

Daglig utfører vi taksttjenester som verditakster, tilstandsrapporter, reklamasjon/skaderapporter, næringsbygninger/lokaler, lånetakster, tomtetakster, vedlikeholdsrapporter (se Vedlikeholdsforvaltning.no), leievurderinger, prosjektledelse, overtakelsesbefaringer, søknader til kommune, byggelånsoppfølging og konsulent/rådgivningstjenester. Videre påtar vi oss kontrollmålinger av arealer, samt tilbyr opptegning av planskisser 2D og 3D.

Takstmannen AS er i tillegg sentral godkjent i tiltaksklasse 1 og utfører uavhengig kontroller på våtrom og lufttetthet.

Se øvrig informasjon om Takstmannen AS på vår nettside www.takstm.no

Rapportansvarlig

Erik Slæperud

Uavhengig Takstingeniør

erik@takstm.no

932 18 553



TAKSTMANNEN

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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

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
- løsløre 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 bygningsakkyndig, 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 straffansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Beskrivelse av eiendommen

Enebolig over 2-plan med underetasje og 1. etasje, del av u. etasje er innredet som en separat del og var utleid på takseringstidspunktet. Kaldtloft. Utgang fra stue til vestvendt terrasse samt utgang fra kjøkken til terrasse mot syd. Utgang fra separat del i u. etg. til vestvendt terrasse. Terrasseplattning over ulike nivåer hvorav den nederste planet hvor del er overbygget. Tilhørende frittliggende dobbel garasje.

Konklusjon; Bygningen ble oppført i 2002 og garasje oppført i 2007. Eiendommen har vært i hjemmelshavers eie siden 2015. Eiendommen har en fin beliggenhet i området innerst i en blindvei med gode sol og lysforhold. Boligen er gjennomgående og med standard hovedsaklig fra byggeåret. Eier har nylig påkostet nytt ventilasjonsanlegg på kjøkken og på boligens våtrom. Boligen fremstår med noe utbedringer og oppgradering/moderniseringsbehov for å tilfredsstille dagens krav til standard må påregnes mtp. alder og som en naturlig del av en bygnings aldringsprosess.

Bygninger som er av eldre dato kan ha skjulte feil og mangler som ikke er mulig å oppdage ved visuell befarings. Særlig kritiske punkter som drencsystem, membraner i våtrom, utvendig vann- og avløpsledninger, isolasjon i gulv, vegger og tak. Ved event. salg av eiendommen er det viktig å gi kjøperen informasjon om at eldre bygninger er bygget iht. andre krav og byggeskikker enn de som gjelder i dag. Endring i bruk, kombinert med elde og utidsmessighet, kan føre til at det over tid kan dukke opp skjulte feil og mangler som en ikke kan se ved en visuell befarings.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

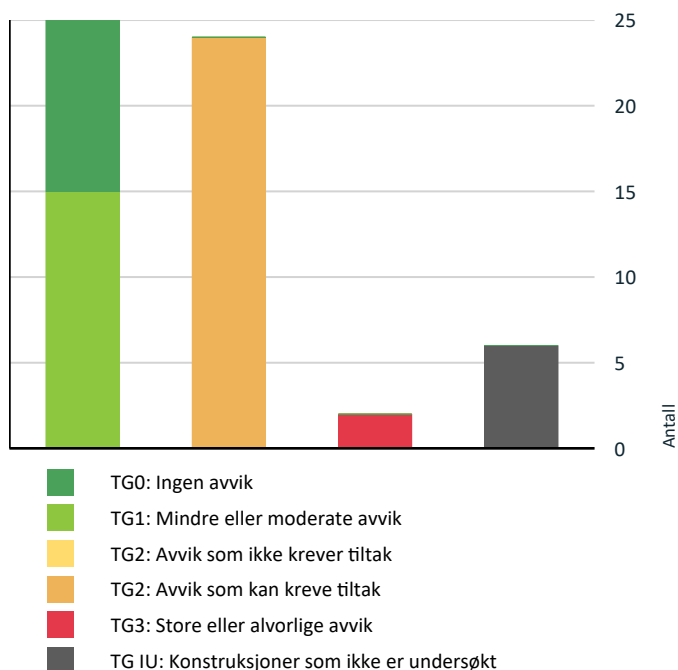
Enebolig

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

Det er noe avvik på innvendig planløsning. Den separate delen i u. etg. med egen adkomst er ikke godkjent som egen boenhet av Ås Kommune.

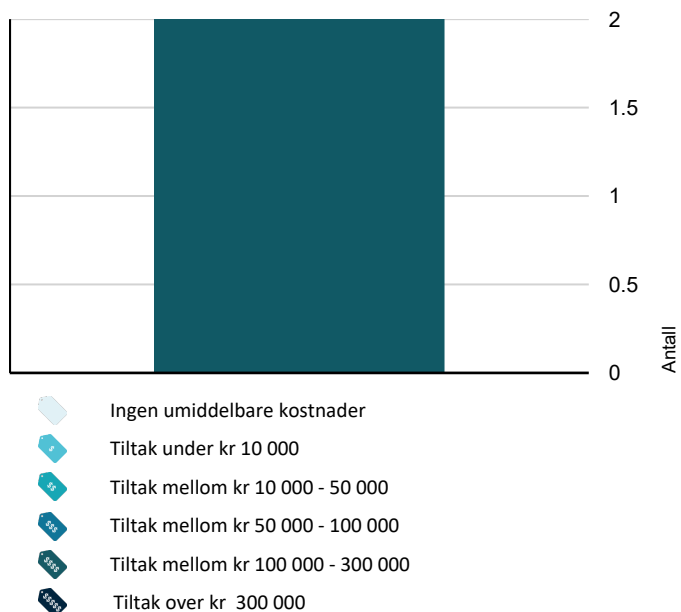
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det foretas kun enkel funksjonsprøving av bygningsdeler som vinduer, dører, ventilasjon, el-anlegg, vann og avløp, og ingen funksjonsprøving av isolasjon/varmetap, piper og ildsteder, hvite- og brunevarer og annet inventar/utstyr osv. Undertegnede har begrenset kompetanse til å vurdere eksakt tilstand på VVS. Dette krever spesialutstyr. Om ønskelig må dette bestilles spesielt av kvalifisert personell. Normalt vil alder indikere tilstanden og samtidig forventet brukstid ut fra en gjennomsnittsbetraktning. Brukstid vil være høyst usikker og forskjellig. Brukerfrekvens, vedlikehold og vannkvalitet vil være avgjørende for levetid. Angivelse av tilstand og levetid er dermed forstått å være usikker. Tilleggsbygninger som eksempelvis garasje, uthus, redskapsbod m.m. blir visuelt besiktiget og enkelt beskrevet uten at tilstand vurderes med tilstandsgrad.

Det forutsettes at gjenstander som veier mer enn 25 kg og gjenstander som er for store og uhåndterbare ikke blir flyttet på befaringsdag, iht. vurderingsmodell/anbefalinger fra arbeidstilsynet. Disse gjenstandene skal i utgangspunktet være flyttet av eier i forkant av befaringen. Tilstandsrapporter som utføres for borettslag/sameier tar i utgangspunktet ikke vurdering av fellesområder og utvendig forhold da dette ansees å være borettslag/ sameiets felles anliggende og ansvar. Det er kun lovligheten av boligens bruk som er kontrollert opp i mot byggemeldte godkjente tegninger. Lovligheten av frittliggende tilleggsbygninger og om totalt bebygd areal overskrider bestemmelsene i området er ikke kontrollert av takstmann. Rekvirenten skal lese gjennom rapporten før bruk og gi tilbakemelding hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Er rapporten eldre enn 12 mnd, bør takstmannen kontaktes for ny befaring/oppdatering. Takstmann viser til kjøpers undersøkelsesplikt, denne rapporten erstatter ikke på noen måte plikten til å undersøke eiendommen grundig, jmf avhendingslovens §3-10, 2. ledd. Rapporten er tilpasset gjeldende føringer i NS3600 og gjeldende forskrift til avhendingsloven. Det vil i alle rapporter være områder som ikke er undersøkt av varierende årsaker. Dette kan f.eks. være manglende tilrettelegging til befaring, tilgjengelighet eller at bygningsdeler ikke lar seg inspisere av Bygningsinspektøren. Eksempel på dette er membranløsninger, der vi ikke kan plukke av fliser for å sjekke at det er membran bak. Der det er videreformidlet opplysninger fra eier, utførende håndverker eller andre kontrollører er dette ikke videre undersøkt, og ansvar for opplysningenes riktighet ligger hos kilden til opplysningene. Videre foretas ikke befaring av tak, vanskelig tilgjengelige områder eller krypkjeller der dette er i konflikt med Bygningsinspektørens HMS rutiner. Bygningenes lovlighet er ikke kontrollert utover opplyste dokumenter mottatt fra eier eller via megler. Bilder som er lagt ved rapporten er et utvalg fra befaringsdag og det kan være større eller mindre omfang som det ikke er vedlagt bilder av. Det er begrenset hvor mange bilder som kan legges ved og bilder er derav skjønnsmessig vurdert.

Oppsummering av avvik

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

Sammendrag av boligens tilstand

Enebolig	
TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK	
! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
! Kjøkken > Underetasje (separat del) > Stue/kjøkken/entre > Overflater og innredning	Gå til side
TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT	
! Utvendig > Frittliggende basseng	Gå til side
! Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
! Innvendig > Fast inventar	Gå til side
! Innvendig > Annet fast inventar	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Andre installasjoner	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK	
! Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
! Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
! Utvendig > Dører	Gå til side
! Utvendig > Terrassedør	Gå til side
! Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
! Utvendig > Levegger og gjerde	Gå til side
! Innvendig > Overflater	Gå til side
! Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
! Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
! Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
! Våtrom > Underetasje (hoveddel) > Vaskerom/teknisk rom > Overflater vegger og himling	Gå til side
! Våtrom > Underetasje (hoveddel) > Vaskerom/teknisk rom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
! Våtrom > Underetasje (hoveddel) > Vaskerom/teknisk rom > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
! Våtrom > 1. etasje (hoveddel) > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
! Våtrom > 1. etasje (hoveddel) > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
! Våtrom > Underetasje (separat del) > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
! Våtrom > Underetasje (separat del) > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
! Våtrom > Underetasje (separat del) > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
! Kjøkken > Underetasje (separat del) > Stue/kjøkken/entre > Avtrekk	Gå til side
! Kjøkken > 1. etasje (hoveddel) > Stue/kjøkken/spisestue > Overflater og innredning	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Vannbåren varme	Gå til side
! Tomteforhold > Drenering	Gå til side
! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår

2002

Anvendelse

Boligformål.

Standard

Normal standard på bygget utifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Kommentar

Iht. eiendomsverdi.no

UTVENDIG

📍 TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Yttertaket er tekket med betongtakstein med undertak av sutak el., sløyfer og lekter. Taktekking fra byggeåret.

«Tak (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) er kun observert fra bakkenivå og vurderingen er begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.»

📍 TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag er av type plastbelagt stål fra byggeåret.

Det bemerkes at kontrollen ble utført fra bakkenivå. Ingen store unormale avvik ble observert foruten normal bruksslitasje. Det var oppholdsvær på befaringsdagen slik at renner og nedløpsfunksjon er vanskelig å stadfeste med sikkerhet. Erfaringsmessig kan det ikke utelukkes dårlige skjøter og lekkasjer fra takrenner etc.

Huseier skal sikre taket for snøras slik at mennesker og dyr ikke blir skadet. Har du tak med glatt overflate, som takplater eller glatt takstein, må du ha snøfangere uansett. Har taket ru overflate, som takpapp, shingel eller ru takstein, må du ha snøfanger hvis takvinkelen er 27 grader eller mer. Sintef byggforsk anbefaling er at det skal være snøfangere på alle tak med en takvinkel på 27 grader og mer.

Er pipen 1,2 meter eller høyere på pipens korteste side skal det monteres pipeplattform/feieplåtå.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Tilstandsrapport



TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger er oppført i tradisjonelt bindingsverk utvendig kledd med trepanel fra byggeåret. Ytterkledningen ble sist utvendig overflatebehandlet sist i 2014. Normal tid for utskifting av trekledning er 40 - 60 år. Befaringen baserer seg på stikkprøver og utføres normalt sett fra bakkeplan.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Stedvis noe ytre vedlikeholdsbehov ble observert.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Normalt vedlikehold må påregnes.

Ved normalt vedlikehold menes vasking av ytterkledningen årlig.

Årlige lokale utbedringer av overflatebehandlinger som maling el. siden overflatebehandling slites ujevnt på en bolig.

Antatt normal overflatebehandlingsintervall for hele kledningen er 5-10 år. Dette varier med type maling og klimapåkjenninger av boligen.



Noe ytre vedlikeholdsbehov.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjon er av type valmtak. Råloft/kaldtloft luftet via raftet. Adkomst til kaldtloft fra soverom mot øst.

Generelt bør takkonstruksjon jevnlig overvåkes/kontrolleres for kondensskader, fukt o.l. Det tas forbehold om takverkets fullstendige tilstand grunnet begrenset tilgang for inspeksjon.

Dampsperran mot kaldtloftet var ikke tilgjengelig for befaring siden den ligger inni konstruksjonen og/eller under isolasjonen. Utett dampsperre kan føre til varmetap, kondensering og mulige skader. Ytterligere undersøkelser må utføres for å avklare om dampsperran opprettholder sin tiltenkte funksjon.

TG 1 Vinduer

Vinduer i tre med isolerglass + 1-lags glass fra byggeåret. Sprosser.

Vindu med isolerglass på bad 1. etg. fra 2018.

Normal brukstid på 40 år er lagt til grunn for vurderingen.

Tilstandsrapport

TG 2 Dører

Ytterdør i lakket tre i profilert utførelse med glassfelt fra byggeåret. Kodelås. Døren er malt på utsiden. Normal brukstid på 30 år er lagt til grunn for vurderingen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Noe trekk fra ytterdøren. iht. eier.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tettelister må gjennomgås.



Gjennomgang av tettelister anbefales grunnet trekk.

TG 2 Terrassedør

Terrassedører med isolerglass fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslette utvendig og det er sprekker i trevirket.

Vridere er noe slitne og er stedvis modne for utskifting.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Andre tiltak:

Jevnlig vedlikehold av dørene anbefales for å forlenge terrassedørens alder.

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue i 1. etasje til vestvendt treterrasse på ca. 24m² hvorav ca. 10m² er overbygget. Rekkverk i tre høyde ca. 90cm. Rekkverk terrasse 1. etg. fra 2021 pvc rekkverk.

Utgang fra kjøkken i 1. etasje til sydvendt treterrasse på ca. 8m². Rekkverk i tre høyde 87cm.

Overbygget terrasse ved adkomst på ca. 5m². Rekkverk i tre høyde ca. 80cm.

Terrasse ved adkomst til separat del i u. etasje til overbygget terrasseplattning (ikke tett) på ca. 24m². Rekkverk i tre.

Frittliggende terrasseplattning mot vest på ca. 125m² hvorav ca. 18m² er overbygget. Overbygget del er oppført i tre. Rekkverk i tre høyde ca. 90cm.

Overbygg er oppført i tre med tak tekket med takplater. Merk at det er svømmebasseng under terrasse som ikke er videre vurdert av undertegnede.

Terrasseplattning på ca. 28m² over 2 nivåer mot syd. Rekkverk i tre.

Terrasser fra byggeåret og tidligere eier tid.

Merk at deler av terrasser var snødekt befaringsdag og er ikke videre vurdert.

Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Tilstandsrapport

Det er påvist råteskader i overbygget del av frittliggende terrasse. Fall på takflate er lite og takplater er ikke egnet som tekking. Terrasse ved adkomst til separat del i u. etg. moden for vedlikehold/oppgradering. Rekkverk på terrasse ved adkomst og terrasse mot syd er modent for utskifting. Noe råte i dekkbord søyle terrasse 1. etg. mot vest. Rekkverkshøyder er stedvis for lave i forhold til byggeårets karv på 90 cm.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.
- Andre tiltak:
- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Ved utbedringer anbefales det å endre rekkverkshøyde til dagens krav til høyde på 1m. Generelt vedlikehold og stedvise utskiftninger må påregnes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Råteskade i rekkverk mot syd samt lavt rekkverk.



Lavt rekkverk og med for stor åpning inn mot yttervegg.



Terrasse med vedlikeholdsbehov. Merk at overbygg er ikke tett.



Råteskade i undertak overbygget del av terrasse.

Utvendige trapper

Utvendig tretrapp ved adkomst.
Utvendig tretrapp fra terrasse syd.
Utvendig tretrapp ved adkomst terrasse separat del i u. etg.
Utvendige tretrapper som ivaretar nivåforskjeller i terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Utvendig trapper med vedlikeholdsbehov.
Noe vedlikeholdsbehov av rekkverk i trapp ved adkomst.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Tilstandsrapport



Trapp ved adkomst. Vedlikeholdsbehov av rekkverk.



Snødekte trapper er ikke vurdert.



Vedlikeholdsbehov av trapp ved adkomst til separat del io u. etg.

TG IU **Frittliggende basseng**

Utvendig basseng (9,75 X 4,88m) ca. 1.38 m dybde. iht. fremlagt tegning.
Svømmebasseng ble etablert i 2008 iht. godkjente tegninger.
Svømmebassenget er ikke i bruk og eier har lagt terrassegulv over.
Basseng er ikke videre vurdert og TG ikke satt.

TG IU **Andre utvendige forhold**

Bygningen er fundamentert med grunnmur i betong og støpt betong dekke til grunn. Yttervegger er oppført i tradisjonell bindingsverk utvendig kledd med trepanel. Takkonstruksjon er av type valmtak tekket med betongtakstein. Adkomst til boligen overbygget med trapp.
TG vurderes ikke for dette elementet da dette er ment som en byggebeskrivelse. TG er vurdert for hvert enkelte element.

TG 2 **Levegger og gjerde**

Det er gjerde og levegger mot nord samt levegg mot syd.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Noe skjevheter og vedlikeholdsbehov av gjerder og levegger.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Tilstandsrapport



Levegg mot nord.



Gjerde mot nord



Levegg mot syd.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Innvendige gulv er hovedsakelig overflatebehandlet med fliser, parkett.

Innvendige vegger er hovedsakelig overflatebehandlet med tapet, malte flater, struktur maling.

Innvendige tak er hovedsakelig overflatebehandlet med malte flater.

Overflater hovedsakelig fra byggeår.

Overflater er en skjønnsmessig vurdering og TG er vurdert utfra om det er skader/større slitasje på overflatene. Stedvis noe hakk og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke hvis det ikke er utover det som er å betegne som normal bruksslitasje. Det opplyses om at det bare er stedvis søkt etter bom i fliser.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Stedvise gulvlister som er løse og ikke montert i stue 1. etg.

Noe gjenstående arbeider rundt søyle i tak ved trapp hovedel u. etg.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Mindre arbeider som må ferdigstilles.

På generelt grunnlag må det alltid påregnes noe overflatebehandlinger og oppgraderinger ved et event. salg.

Tilstandsrapport



Noe gjenstående arbeider rundt søyle ved trapp hoveddel u. etg.



Noen løse lister ved reol stue 1. etg.



Gjenstående listearbeider i tak på kjøkken.



Riss i fliser ved hovedytterdør.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere i tre mellom etasjene og støpt betong dekke mot grunn.

Nivellering av gulvoverflater ble utført i hovedrom som eksempelvis stue. Mindre skjevheter/helningsavvik i en brukt bolig er å anse som normalt og må forventes.

TG 0 Radon

Det er utført radontest av boligen iht. fremlagt dokumentasjon. Statens strålevern anbefaler at radonnivået i boligen din er så lavt som det er praktisk mulig å få til. Det bør utføres tiltak for å redusere radonnivået når årsmiddel radonkonsentrasjon i ett eller flere oppholdsrom overstiger tiltaksgrensen på 100 Bq/m³. Radonnivået i oppholdsrom bør alltid være lavere enn grenseverdien på 200 Bq/m³. For boliger som leies ut er tiltaksgrensen på 100 Bq/m³ og grenseverdien på 200Bq/m³ et forskrifts krav. (strålevernforskriften § 6 femte ledd).

TG 2 Pipe og ildsted

Ildsted av type peis med innsats plassert i stue og på kjøkken 1. etg. fra byggeåret. 2 løps Lecapipeline med sotluke plassert i underetasje. Merk at ildsted i stue ikke er i bruk av eier.

Ildsted av type peis med innsats plassert kjøkken fra byggeåret.

Piper og ildsteder er kun enkelt vurdert da dette ikke er takstmannens kompetanseområde. Evt. inspeksjon av brann-/feiervesen anbefales. For detaljert informasjon om tilstand og krav, kontakt lokalt brann- og feiervesen. Det ble ikke opplyst om feil, pålegg eller mangler ved ildsted, fungerer som tiltenkt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Merk at ildsted i stue ikke er i bruk av eier.

Angående ildsted i stua og på kjøkken må disse ildstedene brukes separat.

Glass på peis i stua i 1. etasje er sprukket/knust.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Peisen i stua må utbedres/gjøres forsvarlig før event. bruk.

Tilstandsrapport



Merk at ildsted i stue ikke er i bruk av eier.



Peis på kjøkken 1. etg.



Sotluke plassert i u. etg.

Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Det er underetasje med innredede rom med utforede trevegger under terreng.

Grunnmur under terreng er innredet med utforede vegger av organiske materialer. Denne løsningen avhenger av 100% fungerende drensssystem. Det bemerkes begrenset inspeksjonsmulighet og erfaringsmessig anses innredet rom under terreng som en risikokonstruksjon grunnet høy skadefrekvens. På generelt grunnlag anbefales det jevnlig kontroll og det kan følgelig ikke garanteres mot skader skjult i konstruksjonen.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

Det ble foretatt hulltaking i utforet vegg mot øst u. etg. Det ble målt en vektprosent på 20,5% i trevirket i dette området. Fuktmålingene (vektprosent mellom 18 og 21%) viser at treverket er noe fuktig. Merk at det er fuktsperre i konstruksjonen er noe som frarådes.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.



Noe høyde fuktverdier ble målt i den utforede veggen. Merk at det er fuktsperre i veggen.



Innvendige trapper

Tilstandsrapport

Innvendig åpen tretrapp fra byggeåret.

Stedvis noe hakk og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke hvis det ikke er utover det som er å betegne som normal bruksslitasje. Dagens forskriftskrav som 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 trappen. Trapper med rette løp internt i en boenhet skal ha bredde på trappeløpet på minimum 0,80 m og fri høyde på minimum 2,0 m. Kravene til minimum bredde og fri høyde i trapp er satt ut fra hensynet til sikker bruk og forventet transport av møbler, utstyr og lignende.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Trapper er noe slitt og med moderniseringsbehov.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Noe vedlikehold og moderinseneringsbehov av innvendig trapp.



TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører i profilert utførelse fra byggeåret.



Mindre sårskade på innvendig dørkarm 1. etg.

TG IU Fast inventar

Stedvise garderobeskap som medfølger boligen.

Inventar er ikke funksjonstestet. TG vurderes ikke for inventar.

TG IU Annet fast inventar

- Vikenfiber.
- Utestikk.
- Utelys. Usikkert om lys og stikk overbygget del av terrasse nedre del mot vest ved basseng fungerer iht. eier. Ytterligere undersøkelser anbefales.
- Persiener.
- Stedvise rullgardiner.
- Diverse belysning.
- Flexit sentralstøvsuger. Ikke i bruk iht. eier.

Tilstandsrapport

Utstyret er ikke funksjonstestet. TG vurderes ikke for inventar/utstyr.

VÅTROM

UNDERETASJE (HOVEDDEL) > VASKEROM/TEKNISK ROM

Generell

Vaskerom er utstyrt med benkeinnredning, utslagsvask med ett-greps bl. batteri og opplegg for vaskemaskin.
Vaskerom fra byggeåret.

UNDERETASJE (HOVEDDEL) > VASKEROM/TEKNISK ROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Malte flater på vegger og i tak.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Overflater med overflatebehandlingsbehov.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.



Vegger og tak med overflatebehandlingsbehov.

UNDERETASJE (HOVEDDEL) > VASKEROM/TEKNISK ROM

TG 1 Overflater Gulv

Fliser på gulv. Gulvvarme.

Det ble med krysslaser målt en helling på ca. 28mm topp overflate gulv ved døråpning til topp hovedsluk.

Det forutsettes at våtrommet er bygget iht. Tek. 1997.

UNDERETASJE (HOVEDDEL) > VASKEROM/TEKNISK ROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Generelt om membran på våtrom. Membran ligger som oftest skjult bak fliser eller annet overflatemateriale og kan være vanskelig å verifisere med sikkerhet. Om det er ført membran ned i sluk med klemring og om det er ført membranoppkant ved dørterskel kan derfor ikke verifiseres uten fysiske inngrep. Oppl. om membran er derfor basert på eiers oppl. og event. fremlagt bildedokumentasjon/faktura kvitteringer dersom dette foreligger. I de tilfeller det ikke foreligger dokumentasjon overlates ansvaret til selger. Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser og membran er 10 - 30 år.

Vurdering av avvik:

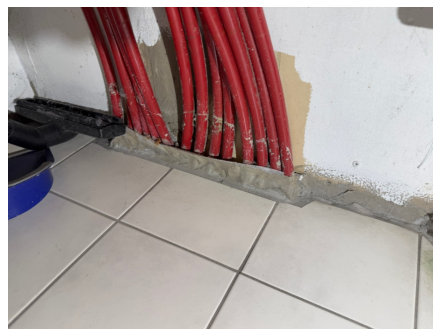
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

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



Synlig membranbånd langs vegg.

UNDERETASJE (HOVEDDEL) > VASKEROM/TEKNISK ROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Vaskerom er utstyrt med benkinnredning, utslagsvask med ett-greps bl. batteri og opplegg for vaskemaskin.
Vaskerom fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Mangler en dør på innredning.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dør på innredning må event. etableres.



Mangler en dør på innredning.

UNDERETASJE (HOVEDDEL) > VASKEROM/TEKNISK ROM

TG 0 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk fra våtrom.

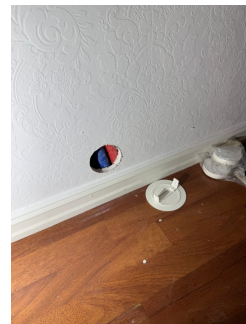
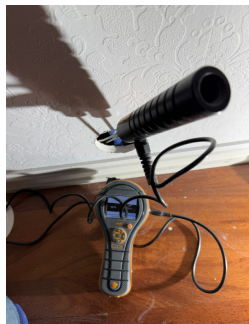
Antatt normal brukstid for ventilasjonsaggregat og el. mekanisk avtrekksvifte 10 - 20 år.

UNDERETASJE (HOVEDDEL) > VASKEROM/TEKNISK ROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt i nedre del av vegg i tilstøtende gang/kontor mot våtsone (dusj). Fukt ble ikke påvist i dette området i dette området. Merknad. Ved hulltaking var undertegnede uheldig og kom borti varerørene (ikke vannrør) som går til bl. batteri til utslagsvask. Dette ble fortløpende utbedret av Drøbak Rørleggerservice AS og dokumentasjon på dette ligger i boligmappa.

Tilstandsrapport



1. ETASJE (HOVEDDEL) > BAD

Generell

Bad i 1. etasje hoveddel er utstyrt med baderomsinnredning med servant og ett-greps bl. batteri, overskap med speil, lys, dusjhjørne med flislagt vegg med glass på toppen og vegghengt toalett.

Bad fra 2018 utført av Bad og Flis Concept Store AS med sine underleverandører. Dokumentasjon via Boligmappaen er fremvist.



1. ETASJE (HOVEDDEL) > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Fliser på vegg og malte flater i tak. Downlights.

Vurdering av avvik:

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

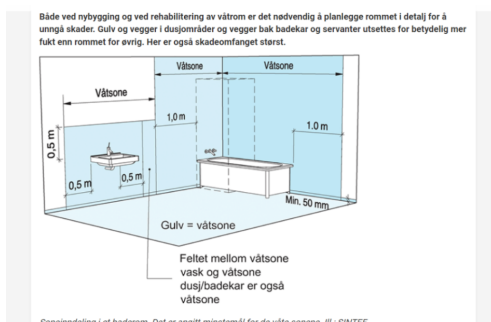
Noe svertesopp i silikonfuger i dusj. Merk at svertesopp er ingen skadelig soppart kun til sjeanse.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

- Andre tiltak:

Det må event. etableres nye fuger i dusj.



1. ETASJE (HOVEDDEL) > BAD

Tilstandsrapport

📍 TG 1 Overflater Gulv

Fliser på gulv. Gulvvarme.

Det ble med krysslaser målt en helling på ca. 15mm topp overflate gulv ved døråpning til topp flis ved dusjnedsenk. Høydeforskjell mellom topp flis ved dørterskel og topp flis ved hjørnesluk i dusj ble målt til ca. 45mm.

Det forutsettes at våtrommet er bygget iht. Tek. 2017.

1. ETASJE (HOVEDDEL) > BAD

📍 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er slukrenne ved vegg i dusjonen og smøremembran med dokumentert utførelse. Dokumentasjon i boligmappa.

Generelt om membran på våtrom. Membran ligger som oftest skjult bak fliser eller annet overflatemateriale og kan være vanskelig å verifisere med sikkerhet. Om det er ført membran ned i sluk med klemring og om det er ført membranoppkant ved dørterskel kan derfor ikke verifiseres uten fysiske inngrep. Oppl. om membran er derfor basert på eiers oppl. og event. fremlagt bildedokumentasjon/faktura kvitteringer dersom dette foreligger. I de tilfeller det ikke foreligger dokumentasjon overlates ansvaret til selger. Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser og membran er 10 - 30 år.



1. ETASJE (HOVEDDEL) > BAD

📍 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Bad i 1. etasje hoveddel er utstyrt med baderomsinnredning med servant og ett-greps bl. batteri, overskap med speil, lys, dusjhjørne med flislagt vegg med glass på toppen og vegghengt toalett.

Sanitærutstyr og innredning fra 2018.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Andre tiltak:



Ingen synlig drensåpning for synliggjøring av event. lekkasje fra systerne.

1. ETASJE (HOVEDDEL) > BAD

📍 TG 0 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Mekanisk avtrekk fra våtrom.

Antatt normal brukstid for ventilasjonsaggregat og el. mekanisk avtrekksvifte 10 - 20 år.

1. ETASJE (HOVEDDEL) > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt i nedre del av vegg i tilstøtende stue (reol) mot våtsone (dusj). Fukt ble ikke påvist i dette området.



UNDERETASJE (SEPARAT DEL) > BAD/VASKEROM

Generell

Bad i u. etasje i separat del, er utstyrt med baderomsinnredning med ovenpåliggende servant og ett-greps bl. batteri, speil, lys, dusjhjørne med glassdører og vegghengt toalett. Opplegg for vaskemaskin.

Bad fra byggeåret.



UNDERETASJE (SEPARAT DEL) > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Malte flater i tak og fliser på vegg.

Vurdering av avvik:

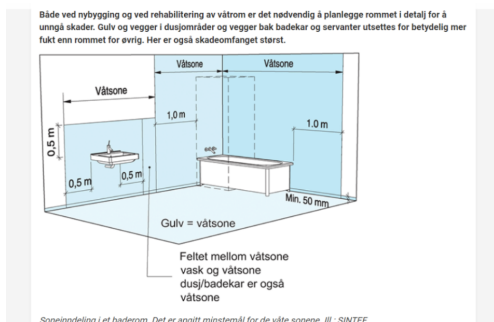
- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke behov for endring da det er dusjdører som beskytter vindu.

Tilstandsrapport



Hull etter oppheng. Anbefales tettet med silikon.

UNDERETASJE (SEPARAT DEL) > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Fliser på gulv. Gulvvarme.

Gulv på utsiden av dusj er flatt gulv. lokal helling i dusj. Det er målt ca. 27mm høydeforskjell på gulv ved dørterskel til topp flise ved slukrist. Det forutsettes at våtrommet er bygget iht. Tek. 1997.

UNDERETASJE (SEPARAT DEL) > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Utførelsen med hensyn til bruk av slukmansjett og membran (også event. om det faktisk er benyttet) er uoversiktlig, og det kan følgelig ikke sies at løsningen er fullgod og vannsikker mot lekkasjer.

Generelt om membran på våtrom. Membran ligger som oftest skjult bak fliser eller annet overflatemateriale og kan være vanskelig å verifisere med sikkerhet. Om det er ført membran ned i sluk med klemring og om det er ført membranoppkant ved dørterskel kan derfor ikke verifiseres uten fysiske inngrep. Oppl. om membran er derfor basert på eiers oppl. og event. fremlagt billedokumentasjon/faktura kvitteringer dersom dette foreligger. I de tilfeller det ikke foreligger dokumentasjon overlates ansvaret til selger. Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser og membran er 10 - 30 år.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

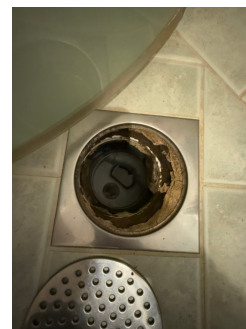
Det bemerkes at man ikke kunne kontrollere om det var oppkant av membran ved terskel grunnet at dette ligger skjult bak lister.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Installering av tett dusjkabinett anbefales.



Usikkert om det er membran oppkant bak list.



UNDERETASJE (SEPARAT DEL) > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Bad i u. etasje i separat del, er utstyrt med baderomsinnredning med ovenpåliggende servant og ett-greps bl. batteri, speil, lys, dusjhjørne med glassdører og vegghengt toalett. Opplegg for vaskemaskin.

Sanitærutstyr og innredning fra byggeåret.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

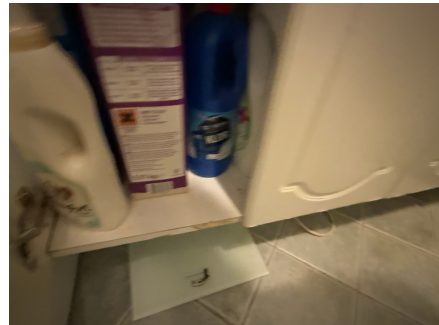
- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.
- Det er påvist skader på innredning.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Ved implementering av innebygget sistene var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.
- Lokal utbedring må utføres.



Svelling på fronter observert.



Slitasje på skrog.



Ingen synlig drensåpning under vegghengt toalett.

UNDERETASJE (SEPARAT DEL) > BAD/VASKEROM

TG 0 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk fra våtrom.
Antatt normal brukstid for ventilasjonsaggregat og el. mekanisk avtrekksvifte 10 - 20 år.

UNDERETASJE (SEPARAT DEL) > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt i nedre del av vegg i tilstøtende stue mot våtsone (dusj). Fukt ble ikke påvist i dette området.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

UNDERETASJE (SEPARAT DEL) > STUE/KJØKKEN/ENTRE

Overflater og innredning

Kjøkken i separat del er utstyrt med malt kjøkkeninnredning, laminat benkeplate, fliser over benk, utslagsvask med ett-greps blandebatteri, kjøkkenventilator og opplegg for oppvaskmaskin. Integreerte hvitevarer som komfyr og platetopp. Lys under overskap. Kjøkkeninnredning fra byggeåret.

Generelt: Boliger som er oppført etter 2010 skal ha lekkasjestopper i rom som kjøkken, egne toalettrom og bod med varmtvannsbereder. Kravet gjelder for rom som har vanninstallasjoner, men mangler sluk eller vanntett gulv. Kravet gjelder også ved rehabilitering av eldre boliger.

Det er krav til fastmontert komfyrvakt i alle nye boliger fra 2010 i henhold til NEK 400. Denne skal monteres av elektroinstallatør. Ved oppussing gjelder kravet om fastmontert komfyrvakt dersom det legges opp ny kurs til platetopp/komfyr.

Det bemerkes variabel levetid på hvitevarer og TG vurderes ikke for hvitevarer.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkeninnredningen har generell stor slitasjegrad (utover normal slitasjegrad ut ifra alder).

Fuktskader observert på bunnplate under utslagsvask.

Det er ikke etablert endetetting på rør i rør system under utslagsvask.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bemerkes kjøkkenets alder/slitasje og det kan forventes utskifting.

Det anbefales å etablere endetetting med tetningshylse i enden av rør i rør system under utslagsvask på kjøkken.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



Eldre komfyr og platetopp.



Endetetting av rør i rør anbefales.

UNDERETASJE (SEPARAT DEL) > STUE/KJØKKEN/ENTRE

Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Kjøkkenventilator har passert mer en 50% av sin brukstid.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Kjøkkenventilator med kort gjenværende brukstid og utskifting må forventes.



Eldre kjøkkenventilator.

1. ETASJE (HOVEDDEL) > STUE/KJØKKEN/SPSIESTUE

Overflater og innredning

Kjøkken i hoveddel er utstyrt med malt profilert kjøkkeninnredning, malt betong benkeplate, malte fliser over benk, utslagsvask med ett-greps blandebatteri og kjøkkenventilator. Lys under overskap. Stedvise overskapfronter med glass.
Kjøkkeninnredning fra byggeåret modernisert i eiers tid.

Gassskap på utsiden av boligen som går til gasskomfyr.

Tilstandsrapport

Del av komfyr til venstre er defekt. Komfyr medfølger boligen iht. eier.

Generelt: Boliger som er oppført etter 2010 skal ha lekkasjestopper i rom som kjøkken, egne toalettrom og bod med varmtvannsbereder. Kravet gjelder for rom som har vanninstallasjoner, men mangler sluk eller vanntett gulv. Kravet gjelder også ved rehabilitering av eldre boliger. Det er krav til fastmontert komfyrvakt i alle nye boliger fra 2010 i henhold til NEK 400. Denne skal monteres av elektroinstallatør. Ved oppussing gjelder kravet om fastmontert komfyrvakt dersom det legges opp ny kurs til platetopp/komfyr. Det bemerkes variabel levetid på hvitevarer og TG vurderes ikke for hvitevarer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Dør mangler på kjøkkenskap under utslagsvask.

Det er ikke etablert endetetting på rør i rør system under utslagsvask.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må event. etableres dør under utslagsvask.

Det anbefales å etablere endetetting med tetningshylse i enden av rør i rør system under utslagsvask på kjøkken.



Dør mangler.



Endetetting av rør i rør system under utslagsvask anbefales.



Gasskap på utsiden av kjøkken.

1. ETASJE (HOVEDDEL) > STUE/KJØKKEN/SPSIESTUE

TG 0 Avtrekk

Kjøkkenventilator med utlufting på yttertak fra 2025. Styrer avtrekk på våtrom. Installert av Din Ventilasjon AS.

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannrør er av type fra kobber.

Stoppekran og vannmåler plassert i vaskerom u. etg.

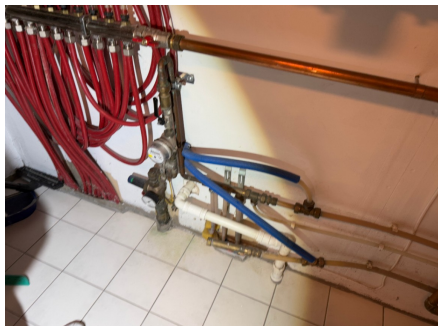
Merk at det ikke er etablert fordelerskap for rør i rør system da dette ikke var vanlig i 2002.

Vannrør i boligen er hovedsakelig fra byggeåret.

Generelt: Boliger som er bygget etter 2010 skal ha lekkasjestopper i rom som kjøkken, egne toalettrom og bod med varmtvannsbereider. Kravet gjelder for rom som har vanninstallasjoner, men mangler sluk eller vanntett gulv. Kravet gjelder også ved rehabilitering av eldre boliger.

Forventet brukstid for plastrør er 25-50 år. Røranlegget i boligen er ikke nærmere kontrollert og tilstandsvurdert på befaringen, ut over det som er synlig i rommene. det er utført enkelte funksjonstesting av bl. batterier og vanntrykk i kran. En eventuell utvidet kontroll må utføres av en rørlegger.

TG vurderes utifra normal forventet brukstid.



Stoppekran og manuell vannmåler.

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør er av type plast.

Stakeluke ble ikke lokalisert og lufting over yttertak observert på kaldtloft.

Avløpsrør i boligen er hovedsakelig fra byggeåret.

Forventet brukstid for plastrør er 25-50 år. Røranlegget i boligen 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.

TG vurderes utifra normal forventet brukstid.

TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon med stedvise klaffeventiler i yttervegg. Bygningsdelen er iht. til datidens krav. Naturlig ventilasjon betyr at luftsirkulasjonen ikke er hjulpet av vifter og baserer seg kun på naturlig avtrekk gjennom ventiler og kanaler. Dette kan medføre dårlig luftsirkulasjon i boligen. Naturlig avtrekk var vanlig før og mange boliger har denne løsningen enda. Det stilles i nyere boliger krav til balansert ventilasjon av hensyn til inneklimate og energieffektivitet.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Utekran plassert utenfor kjøkken.

Tilstandsrapport

Utstyret er ikke funksjonstestet.



TG 1 Varmesentral

Luft/luft-varmepumpe plassert i stue fra 2021.

Forventet brukstid for varmepumpe er 12-15 år. Varmepumpe er ikke nærmere kontrollert og tilstandsvurdert på befaringen. En eventuell utvidet kontroll må utføres av en rørlegger.

TG vurderes utifra normal forventet brukstid.



TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder av type Høiax plassert på vaskerom fra byggeåret. Dobbelt mantlet bereder som forsyner boligen med varmtvann for vannbåren varme og varmtvann i spring.

Undertegnede har begrenset kompetanse til å vurdere berederens eksakte tilstand. Dette krever spesialutstyr. Om ønskelig må dette bestilles spesielt. Normalt vil fabrikkår indikere tilstanden og samtidig forventet brukstid ut fra en gjennomsnittsbetraktning. Brukerfrekvens, vannkvalitet, vedlikehold og kvalitet vil være avgjørende for brukstid. 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.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
- Andre tiltak:

Ved utskifting av varmtvannsbeholder bør det etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

TG IU Andre installasjoner

Vedfyring og elektrisk oppvarming med vannbåren gulvarme samt varmepumpe. Gulvarme i alle rom iht. eier. Varmekilder er ikke funksjonstestet av takstmann og det er ikke foretatt kontroll om hvorvidt alle rom har en varmekilde. TG vurderes ikke for gulvarme.

TG 2 Vannbåren varme

Vannbåren gulvarme fra byggeåret. Fordelerskap er plassert. Eier oppl. om jevnlig service på boligens vannbåren varme system utført av Drøbak Rørleggerservice AS.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Konsekvens/tiltak

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

TG IU 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 bygnings sakkyndig 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.

Sikringsskap plassert i vaskerom, utstyrt med automatsikringer, måler og innholdsfortegnelse. Innmat sikringsskap fra byggeåret, 2018 og noe vedikehold i 2016/2021. El-anlegg i boligen er hovedsakelig fra byggeåret og 2018 (bad). Gjennomgang og utbedring av downlights på kjøkken og stue iht. eier. Elbillader i garasje med ny kurs ble installert i 2019.

El-installasjoner i nyere tid er utført av Elektroide AS og Ingeniør Ivar Pettersen AS og Lysglimt AS. Energiattest fremvist datert 29.01.2025 gitt karakter grønn D.
- Eier opplyser om at noen kontakter ved bassenget har ikke vært i bruk.
- Eier opplyser om at det er div. stikkontakter i boligen som kan være løse. Utbedring anbefales.
- Lys over peis i stua er ikke tilkoblet/funker ikke. Utbedring anbefales.

Generell kommentar

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 bygnings sakkyndig 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. TG er ikke vurdert for el-anlegg.

Tilstandsrapport



Kursfortegnelse		230V IT		ELEKTROIDE AS			
18	Lys Sirkel Kontrollpanel (Bad-Koivlam og Gang) og stem HOME CLU	Jordfeilsautomat	10	C	1,5	A Skjult	30
19	Stromregulator og Kontrollpanel (Kjøkken og LIT)	Jordfeilsautomat	10	C	1,5	A Skjult	30
20	Kontrollpanel (Korridor fra Kurs 17)						
21	Hovedkretsforstyr		83				100
22	Hovedkretsforstyr / Div	Automat	83	DV			
23	Styreskilt og Beslag	Jordfeilsautomat	25	C	4	A Skjult	30
24	Strøm adapter HOME CLU					A Skjult	
25	HOME CLU						
26	Strøm Utvex del	Automat	16	B	2,5	A Skjult	

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.

- Brann og tyverialarm S24.
- 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, sone utenfor soverom og sone 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.

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?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Ukjent byggegrunn.

Det ble på befaringen ikke fremlagt dokumentasjon for byggegrunnen. Siden man ikke visuelt kan kontrollere byggegrunnen blir dette bare beskrevet om dette er fremlagt. Ytterligere undersøkelser hos kommunen anbefales.

Erfaringsmessig i dette området blir bygninger fundamentert med betongsåle/støpt betongdekke til sprengesteinsfylling/fjell og antatt fast byggegrunn.

Det presiseres imidlertid at det ikke er foretatt noen som helst geotekniske undersøkelser og derved er det kun svært begrenset informasjon og byggegrunn må sees som ukjent byggegrunn.

Det skal ikke settes Tilstandsgrad (TG) på Byggegrunn.

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Tilstandsrapport

Drenssystemet rundt bygningen er fra byggeåret.

Eier la ned kum for overvann ifbm. utvendig asfaltering av gårdsplass. Arbeider ble utført av Nye vei og anlegg AS august 2021.

Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset. Normal tid før vedlikehold av drenssystem med drensledninger er 1 - 5 år. Normal tid før utskifting av drenssystem med drensledninger er 20 - 60 år. Det bemerkes på generelt grunnlag at innredning av rom under terreng generelt sett er risikokonstruksjoner med erfaringsmessig hyppig skadefrekvens.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det ble målt noe forhøyde verdier i utforet vegg under terreng. Se mer rom under terreng.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Mtp. resultat av fuktmåling i utforet vegg i u. etg. anbefales det jevnlig kontroll av boligens drenssystem.

📍 TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmuren på bygningen er av type grunnmur i støpt betong fra byggeåret.

Begrenset inspeksjonsmulighet. Totalt sett betraktes grunnmur å ivareta opprinnelig tiltenkt funksjon og fremstår i normal forventet stand på bakgrunn av visuelle observasjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Noe vedlikeholdsbehov av boligens grunnmur ble observert.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Stedvis utvendig vedlikehold av grunnmuren må forventes.



Noe flass ble observert mot syd.

📍 TG 0 Terrengforhold

Terreng hellende hovedsakelig mot vest.

Generell anbefaling for utvendig terreng; Det er viktig at terrenget heller riktig i områder ved grunnmuren, nemlig at det er tilfredsstillende helningsgrad ut fra ringmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på ca. 3 meter være god helning vekk fra bygningens grunnmur.

📍 TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Kommunalt vann. Privat stikkledning fra byggeåret. Eier er selv ansvarlig for stikkledninger til påkoblingspunkt.

Kommunalt avløp. Privat stikkledning fra byggeåret. Eier er selv ansvarlig for stikkledninger til påkoblingspunkt.

Det bemerkes at bunnledninger og deres plasseringer av den årsak følgelig heller ikke er kontrollert. Merk at private ledninger byttes/vedlikeholdes for eiers regning. TG vurderes ut ifra normal forventet brukstid.

Alle eiendommer tilknyttet kommunal vannledning skal ha en utvendig stengeventil. Ukjent plassering av utvendig stoppekran. Kan være i kum ved garasje iht. eier. Ikke kontrollert da kum ligger under snø befaringsdag.

Bygninger på eiendommen

Frittliggende garasje



Anvendelse

Biloppstillingsplass og lagringsmuligheter på hems.

Byggeår

2007

Kommentar

Iht. hjemmelshaver.

Standard

Normal standard på bygget utifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Beskrivelse

Bygningen er fundamentert med ringmur i betong/Leca og støpt betongsåle til fjell/sprengsteinsfylling og antatt fast grunn. Yttervegger er oppført i tradisjonell bindingsverk utvendig kledd med trepanel. Takkonstruksjon av type halvvalm tekket med undertak av type Brettex tekket betongtakstein. Automatisk leddheisport med fjernkontroll. Innlagt strøm, el-skap med automatsikringer. Elbillader montert i 2019. Plassbygget tretrapp mellom 1. etg. og lagringshems. Velux takvindu på hems.

Det ble observert råteskader på vindskier mot syd. Utskiftninger må forventes. Toppbord med vedlikeholdsbehov.

Det anbefales å etablere toppbordbeslag for å beskytte/forlenge toppbord og vindskiers brukstid.

Merk at Brettex underlagsplater har falt ned et par steder og utbedring anbefales.

Merk at ringmuren som er av Leca er ikke pusset.

Noe vannansamlinger må forventes på betong dekke.

Merk at trappen ikke er tilstrekkelig sikret med rekkverk i toppen av trappen på hems.

TG blir ikke satt på tilleggsbygninger om det ikke er spesifisert og bestilt i ordrebekreftelsen. Dette blir bare gjort på hovedbygningen i rapporten. Bygningen er kun enkelt beskrevet og det er ikke foretatt undersøkelser. Det er ikke gitt TG til bygningen, og det er ikke foretatt en tilstandsvurdering.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjeheter 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige oppdager at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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 bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Underetasje (separat del)	71			71	24
Underetasje (hoveddel)	43			43	
1. etasje (hoveddel)	123			123	37
Kaldtloft					
SUM	237				61
SUM BRA	237				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje (separat del)	Stue/kjøkken/entre, Gang, Bad/vaskerom, Soverom		
Underetasje (hoveddel)	Trapperom/gang, Vaskerom/teknisk rom, Hobbyrom/soverom, Gang/kontor		
1. etasje (hoveddel)	Entré/hall m/trapp, Stue/kjøkken/spisestue, Bad, Soverom, Soverom 2		
Kaldtloft			

Kommentar

Takhøyde i underetasje (separat del) ble målt til ca. 2,32m.

Takhøyde i underetasje (hoveddel) ble målt til ca. 2,33-2,38m.

Takhøyde i 1. etasje ble målt til ca. 2,58m

Adkomst til kaldtloft via innvendig takluke med nedfellbar stige ifra soverom. Ikke målbart areal.

Arealene er i tillegg til ny areal standard som er gjeldende fra 01.01.2024 oppgitt iht. gammel areal standard. Areal oppgitt på åpent areal (TBA) som i dette tilfelle er terrasse mot vest og syd samt overbygget terrasse ved adkomst mot øst som er oppgitt i ca. areal.

Arealene er oppmålt på stedet iht. NS 3940. Det er bruken av rommet ved befaring, som avgjør om rommet defineres som P-rom eller S-rom. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggeteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken. Eventuell endring av bruk vil kunne forskyve forholdet mellom P-rom og S-rom.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er noe avvik på innvendig planløsning. Den separate delen i u. etg. med egen adkomst er ikke godkjent som egen boenhet av Ås Kommune.

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: Utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år er omtalt inni rapporten, det anbefales og sette seg godt inni rapporten. Les mer på bygningsselementer.

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar: Bygningsstatus: Enebolig m/ ferdigattest.
Eiendom etablert: 27.09.2000. Sist omsatt: 22.10.2015.
Oppl. iht. eiendomsverdi.no.

Frittliggende garasje

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. etasje		39		39			39
Hems						28	28
SUM		39				28	67
SUM BRA	39						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Garasje	
Hems			

Kommentar

1. etg. Takhøyde ble målt til bjelker ca. 2,19m. Høyde målt ved port ca. 2,07m.

Hems. Takhøyde ble målt til ca. 1,87m. Gulvareal ble målt til ca. 28m². Merk at areal på hems er ikke et målbart areal grunnet takhøyde under 1,90m.

Arealene er i tillegg til ny areal standard som er gjeldende fra 01.01.2024 oppgitt iht. gammel areal standard da dette er et krav iht. avhendingsloven.

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	237	0
Frittliggende garasje	0	39

Kommentar

Enebolig

Arealene er oppmålt på stedet iht. NS 3940. Det er bruken av rommet ved befaring, som avgjør om rommet defineres som P-rom eller S-rom. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggeteknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken. Eventuell endring av bruk vil kunne forskyve forholdet mellom P-rom og S-rom.

Frittliggende garasje

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.1.2025	Erik Slæperud	Takstingeniør
	Vibeke Pettersen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3218 ÅS	109	142		0	1131.7 m ²	Iht. eiendomsverdi.no	Festet

Adresse

Boplassveien 9

Hjemmelshaver

Fester Vibeke Pettersen
Grunneier Lars Juul

Kommentar

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har en sentral beliggenhet i et etablert boområde på Sjøskogen Nøstvedt på Vinterbro i Ås kommune. Eiendommen/boligen er beliggende vestvendt med normalt gode sol og lysforhold og med utsikt utover Pollevannet. Umiddelbar nærhet til tur og rekreasjonsområder med Pollevannet som har brygge, badeplass samt fiskemuligheter vinter og sommer iht. eier oppl. Kort vei til skole, barnehage, offentlig kommunikasjon og Vinterbro senter med div. butikker, kafeer og servicetilbud. Nærhet til Tusenfryd fornøylespark, badeplass og strand på Nesset/Bunnefjorden og Ski sentrum med div. servicetilbud og Follobanen.

Adkomstvei

Privat asfaltert adkomstvei. Felles ansvar for brøyting og vedlikehold av felles privat adkomst vei.

Tilknytning vann

Kommunalt vann. Privat stikkledning antatt fra byggeåret. Eier er selv ansvarlig for stikkledninger til påkoblingspunkt. Merk at private ledninger byttes/vedlikeholdes for eiers regning.

Tilknytning avløp

Kommunalt avløp. Privat stikkledning antatt fra byggeåret. Eier er selv ansvarlig for stikkledninger til påkoblingspunkt. Merk at private ledninger byttes/vedlikeholdes for eiers regning.

Regulering

Regulert område avsatt til Boligbeb. - frittliggende småhusbebyggelse. Plannavn: Områderegulering for frittliggende småhusbebyggelse. ID: 328. Pr. 25.10.2023. Iht. Origo planinnsyn.

Det anbefales å sette seg inn i reguleringsbestemmelser og plan for nærmere opplysninger om reguleringsbegrensningene m.v.

Om tomten

Eiendommen er på 1132 m² og er skrånende mot vest. Eiendommen er godt opparbeidet med plenarealer, beplantninger og asfaltert gårds plass (2021). Biloppstillingsplasser i egen garasje samt godt med biloppstillingsplasser på egen eiendom. Gårds plass asfaltert i 2021 iht. fremlagt dokumentasjon.

Tinglyste/andre forhold

- Del av u. etg. er utleid per dd. for kr. 9 500,- pr. /mnd. inkl. strøm, internett og kommunale avgifter. 2 mnd. gjensidig oppsigelse av leiekontrakten. Oppl. iht. eier. Er den separate delen av boligen ikke godkjent som egen boenhet av Ås Kommune.

Skattetakst og formuesverdi

Skattetakst	År	Kommentar
5 480 600	2025	Skattetakst iht. eier. Eiendomsskatt for 2025 på kr. 5480,-. Skattetakst er en politisk bestemt takst som grunnlag for kommunal eiendomsskatt.
Formuesverdi	År	Kommentar
2 314 703	2023	Formuesverdi som primærbolig iht. eier.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Kommentar
6 100 000	2015	Oppl. iht. eiendomsverdi.no

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige	86540845	Fullverdi	8 572 430	11 766

Kommentar

Bygningsforsikring inkl. garasje og innbo iht. fremlagt dokumentasjon.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Origo Planinnsyn	28.01.2025	Eiendomsinfo på nett	Innhentet		Nei
Eiers oppl.			Ingen		Nei
Eiendomsverdi.no	28.01.2025	Eiendomsinfo på nett	Innhentet		Nei
Samsvarserklæring div. el-arbeider	25.06.2010	Ing. Ivar Pettersen AS via Boligmappa	Fremvist		Nei
Samsvarserklæring sjekk av spotter og utelys	12.10.2016	Elektro Idé AS via Boligmappa	Fremvist		Nei
Samsvarserklæring feilsøking og isoterm frostsikring	02.01.2018	Elektro Idé AS via Boligmappa	Fremvist		Nei
Samsvarserklæring montering av lamper og stikk på soverom	01.03.2018	Elektro Idé AS via Boligmappa	Fremvist		Nei
Samsvarserklæring el-arbeid bad	23.10.2018	Lyspunktet AS via Bad og flis entreprenør as via Boligmappa	Fremvist		Nei
Tilbud og FDV bad	29.06.2018	Bad og flis entreprenør as via Boligmappa	Fremvist		Nei
Risiko og sluttkontroll, samsvarserklæring el-arbeid utelys	26.02.2021	Elektro Idé AS via Boligmappa	Fremvist		Nei
Mailkorrespondanse Ås kommune ang innsetting av vindu			Fremvist		Nei
Sjekkliste Takstmannen AS	14.01.2025		Fremvist		Nei
Godkjente tegninger enebolig	11.04.2002	Ås kommune	Fremvist		Nei
Godkjente tegninger basseng	06.08.2008	Ås kommune	Fremvist		Nei
Ferdigattest ny bolig	03.09.2015	Ås kommune	Fremvist		Nei
Godkjente tegninger garasje	16.10.2007	Ås kommune	Fremvist		Nei
Radonsertifikat Norsk Radonrådgivning AS	01.01.2015	Udatert kun årstall 2015 på dok.	Fremvist		Nei

Energiattest	29.01.2025	Enova	Fremvist	Nei
Faktura festeavgift	30.01.2025		Fremvist	Nei
Utfylt egenerklæring	25.02.2025		Fremvist	Nei
Skatteseddel eiendomskatt 2025		Ås kommune	Fremvist	Nei

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 godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, 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 er 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.

TILLEGGSENDERSØKELSER

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 insiden 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.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Tilstandsrapportens avgrensninger

- 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.
- Fuktøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktøk (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 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/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/DK1838>

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