

Tilstandsrapport



Enebolig



Granlia 9 , 1553 SON



VESTBY kommune



gnr. 135, bnr. 386

Sum areal alle bygg: BRA: 202 m² BRA-i: 185 m²



Befaringsdato: 21.11.2025

Rapportdato: 04.12.2025

Oppdragsnr.: 10021-1805

Referansenummer: IB1111

Autorisert foretak: Frosterød Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Ståle Frosterød



TAKSTMANN
STÅLE FROSTERØD

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.

Frosterød Takst AS

Takstmann Ståle Frosterød

- Byggmester med 20 års erfaring fra byggebransjen.
- Taksoppdrag med eiendom siden 2009.
- TEGoVA Residential Valuer (TRV).
- Godkjent eksamen Veritas DNV-GL.
- Medlem i Norsk Takst.
- Erfaring utleie bolig/næring siden 1994.
- Benyttes som fagkyndig dommer.

For mer informasjon se www.takstmannen.no

Jeg har ca. 20 års erfaring fra en lokal anerkjent byggmesterbedrift i Moss. Der hadde jeg i mange år stilling som formann, med ansvar for kalkulasjon og oppfølging av totalentrepriser av store og små prosjekter.

Jeg har gjennomført takstutdanningen i Norsk takst og er TEGoVA Residential Valuer godkjent (TRV). TRV er den fremste godkjenning for verdivurdering av boligeiendom på europeisk nivå, og det stilles krav til både erfaring og kunnskap. Jeg har også godkjent eksamen fra Veritas DNV-GL.

Siden 2009 har jeg drevet takstmannsvirksomhet i Mossregionen, og gjennomfører årlig ca. 400 takstoppdrag av ulike karakterer.



Rapportansvarlig

Ståle Frosterød

staale@takstmannen.no

970 40 588



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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



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.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig oppført i 1974 med tilbygg 2. etasje i 1988.

Det er utført betydelige arbeider med våtrom i 2015-2017 og 2021 gjelder to baderom og vaskerom i 1. etasje.

Kjøkken montert nytt i 2015 og mye overflater i 1. etasje av nyere dato.

Vinduer og flere dører er av nyere dato.

For ytterligere informasjon må hele rapporten med alle bygningsdeler leses nøye i sin helhet.

Enebolig - Byggeår: 1974

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra takfot i stige.

Takrenner og nedløp i plastbelagt stål.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har stående og liggende bordkledning.

Takkonstruksjon i tre med skråtak.

Bygningen har malte trevinduer og PVC med 2-3 lags glass.

Bygningen har malt hovedytterdør (2015), malt balkongdører (stue 2015) i tre og skyvebalkongdør (1988) i malt tre.

Veranda i 2. etasje er trukket inn i takkonstruksjonen og over del av innredet bolig. Det er montert takteking under tregulv, nedløp synlig på vegg ned til terreng.

Terrasseplattinger på grunn utenfor 1. etasje.

Jacuzzi monter på/ved terrasse utenfor 1. etasje.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett og laminat. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater og trepanel.

Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling og målinger ligger under grenseverdier. Radonmåling utført i 2009 med årsmidde på 60 Bqm3. Radon aktsomhetsgrad for område er "Moderat til lav".

Boligen har mursteinspipe med nytt røykrør og peis med innsats. Det ble utført tilsynskontroll fra MIB 23.10.2025 hvor det ikke er avdekket avvik under tilsyn.

Boligen har malt tretrapp.

Innvendig har boligen furu fyllingsdører og glatte malte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad v/sov:

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.

Veggene har fliser i dusj og malte plater. Taket er malt. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne. Det er mekanisk avtrekk. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Vaskerom.

Fuktmålinger er utført med Protimeter MMS 3, dette utstyret viser ikke vektprosent under 6%.

Bad v/gang:

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: faktura.

Veggene har fliser. Taket er malt. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne. Det er mekanisk avtrekk. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Gang.

Vaskerom:

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Det foreligger dokumentasjon fra utførende håndverker MAC Entreprenør (selskapet er konkurs i 2025) Veggene har malte plater. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Det er ikke mulig å kontrollere avslutninger på tettesjikt bak lister mot dører, men det er opplyst i dokumentasjonen fra MAC at tettesjikt er trukket opp bak lister.

Rommet har ikke montert tappeutstyr utover servantbatteri over vask, det er således ikke vurdert som nødvendig at det er et lokalt fall til sluk. På grunn av montert vaskemaskin inn i innredning er det ikke mulig å måle fall inn mot vegg til sluk. Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Rommet har innredning med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin. Det er mekanisk avtrekk. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tiliggende konstruksjoner. Vegger inn mot baderom er med fliser på motsatt side. Mot gang er det montert kasse. Det er utført søk med fuktindikator type Protimeter MMS 3 uten funn av verdier som avviker fra referansenivået i rommet.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, komfyr, platetopp, vinskap og komfyrvakt. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og kobber Det er besiktiget i rørskap.

På vaskerom er det plassert 2. stk fordelingsskap for vann, vannskap

Beskrivelse av eiendommen

bak VVB er ikke kontrollert på grunn av manglende tilgang.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Det er installert varmepumpe.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Sikringsskap plassert i vindfang/gang.

Bygningen har montert røykvarsler og har løst slukkeapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det foreligger ingen opplysning om eventuell drenering er etablert rundt boligen. På bakgrunn av terrengnivå mellom boligen og vei, kan det ikke utelukkes at dette er etablert.

Bygningen har trolig ringmur i lettklinkerblokker.

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1974. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av ukjent type og er fra 1974. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Det er nedgravd oljetank av ukjent type på eiendommen under terrasse. Det foreligger dokumentasjon med faktura på at tanken er tømt og rengjort for olje fra Norva 24 Øst AS.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Der avvik fra plantegning fra byggeår der 2 soverom i 1. etasje er endret til areal for trapp til loftsetasjen og tv_stue. Vegg inn mot kjøkken er fjernet og det er utført endringer på rominndeling gjelder areal som i dag er badrom og vaskerom. Deler av dette arealet var tidligere arealer til bod/oppbevaring (mat/klær) og det er ikke søkt bruksendring for dette arealet.

Ulovlige tiltak/tiltak som det ikke er søkt om utgjør alltid en mulighet for pålegg om fjerning/tilbakestilling.

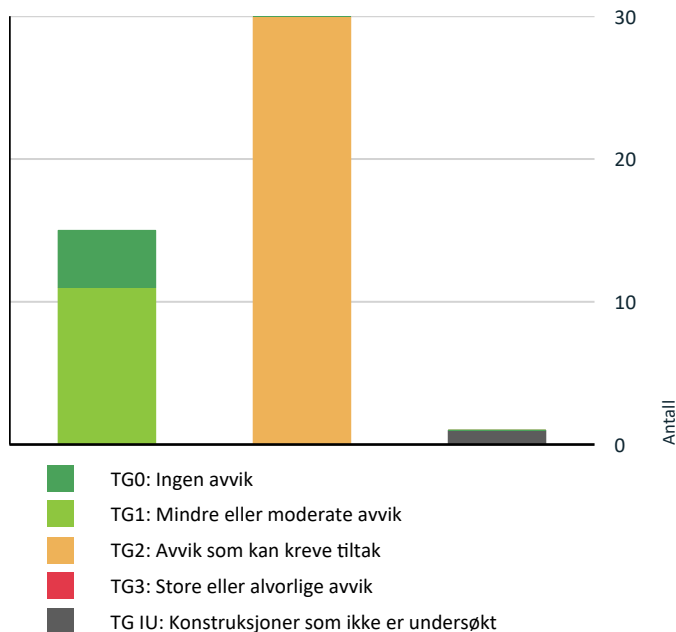
Garasje

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

Tegninger fra byggeår er kontrollert i tidligere prospekt.

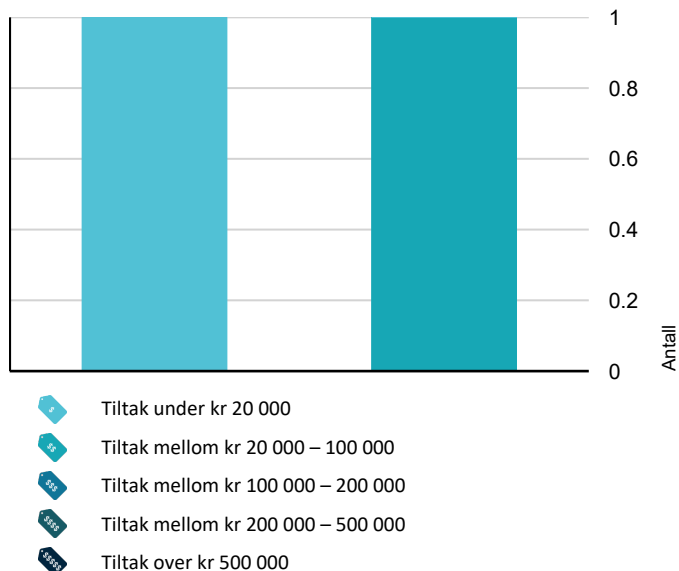
Sammendrag av boligens tilstand

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

Beskrevet bolig har ikke inspeksjonsmulighet av loftsrom over 2. etasjen, dette bør etableres. Det tas forbehold om forhold som eventuelt blir avdekket ved en kontroll av dette arealet.

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Bod i hage er ikke vurdert.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Andre utvendige forhold

[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Taktekking

[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 > Dører

[Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

! Utvendig > Andre utvendige forhold - 2

[Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

! Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

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

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

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

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

! Våtrom > 1. Etasje > Bad v/sov > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad v/sov > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad v/sov > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad v/sov > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad v/gang > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad v/gang > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad v/gang > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad v/gang > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår

1974

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

Kommentar

Tilbygg / modernisering

1988	Tilbygg	Tilbygg 2. etasje
2015	Modernisering	Baderom v/soverom
2015	Modernisering	Kjøkkeninnredning og overflater.
2015	Modernisering	Stålrør pipe.
2017	Modernisering	Baderom v/gang
2019	Tilbygg	Pergola
2021	Modernisering	Vaskerom
2023	Modernisering	Byttet vinduer (ikke alle)

UTVENDIG

Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra takfot i stige ved stigetrinn til pipe.

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. 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 på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Det var ikke mulig å løfte taksten for kontroll på befaringsdagen.

Årstall: 1988

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.
- 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.

Tilstandsrapport



TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp i plastbelagt stål.

På bakgrunn av forskrift fra 1985 kap. 45. som det er oppført "Hvor det er fare for at snøras og isras kan medføre skade, skal taket ha snøfanger e.l." Beskrevet bolig har overbygget adkomst til 1. etasje og det er på bakgrunn av dette vurdert at det ikke er et absolutt krav til montering av snøfangere. Uavhengig forskrift fra 1985 som må ansees gjeldende ettersom boligen i 1988 er bygd på en etasje så anbefales det montering av snøfangere rundt hele boligen. Montering av snøfangere rundt hele boligen vil trolig ha en kostnadsramme på 30-60.000kr

Det var ikke mulig å utføre sikker kontroll på tak på befaringsdagen.

Årstall: 1988

Vurdering av avvik:

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

Nedløp føres ned til terreng.

Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Beslag på piper/ hatter og halvvalmer har passert mer en 50% av forventet brukstid og bør kontrolleres ytterligere etter skader/slitasje. Eldre beslag gir fare for utettheter/lekkasjer inn i konstruksjonen.



TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående og liggende bordkledning.

Eier opplyser at utvendige fasader er behandlet i 2022

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe avvik rundt vinduer/dører med åpninger og skader.

Trepanel ved ytterdør er ført ned til konstruksjon trapp, fare for fuktskader på panel.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Tiltak:

Det må utføres lokale utbedringer for å sikre at vann ikke kommer inn i konstruksjonen på vinduer 2. etasje.

Det bør etableres større avstand mellom trapp og trepanel, fare for skader og tilgang for nødvendig vedlikehold.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjon i tre med skråtak.

Loft over 2. etasje er uten luke/inspeksjonsmulighet.

Årstall: 1988

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er avvik:

Noe manglende lufting er synlig over knekott.

Det er opplyst av eier at det var problem med mus i boligens 2. etasje i 2019. 2 stk mus ble tatt i feller på knekott innenfor knevegg i boligens 2. etasje, det er opplyst at det etter dette ikke har vært observert noen mus etter dette.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Lufting/ventilering bør forbedres.

Det bør utføres tiltak for å opprettholde lufting 50mm mellom undertak og isolering. Manglende lufting gir risiko for kondensering i konstruksjonen med påfølgende fuktskader.

Konstruksjonen har åpninger som gjør at mus kom inn på loft i 2019, eier har ikke utført tiltak etter dette. Det anbefales ytterligere kontroll for musetetning. Konsekvensen/omfang av at det har vært mus på loft er ikke kontrollert og det er en risiko for at mus har vært inne i konstruksjoner og at dette ikke er avdekket ved befaringen.

Tilstandsrapport



TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer og PVC med 2-3 lags glass.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Beslag under vinduer er ikke byttet i forbindelse med arbeid utført i 2023. Det er fuget med fugemasse mellom beslag og vindu i underkant. Beslag går således ikke opp i karm.

Rundt vinduer i 2. etasje er det utettheter på panel inn mot vindu.

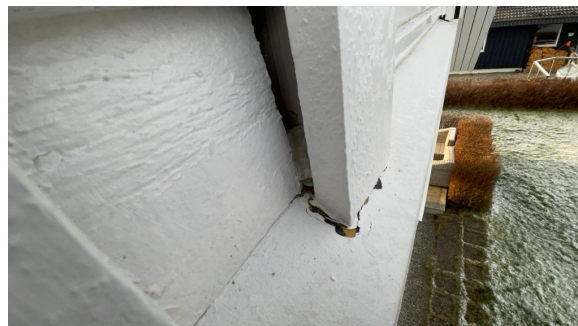
Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Det anbefales at beslag byttes og at beslag føres opp i underkant karm på vinduer, fare for fukt inn i konstruksjonen.

Lokale utbedringer bør utføres rundt vinduer, fare for fukt inn i konstruksjonen.

Tilstandsrapport



Dører

Bygningen har malt hovedytterdør (2015), malt balkongdører (stue 2015) i tre og skyvebalkongdør (1988) i malt tre.

Årstill: 1988

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Beslag på dør i soverom 1. etg. har glippe inn mot terskel. Over dør på vaskerom er det kun beslag uten vannbrett.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Lokale utbedringer av beslag/vannbrett bør utføres.



Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda i 2. etasje er trukket inn i takkonstruksjonen og over del av innredet bolig. Det er montert takteking under tregulv, nedløp synlig på vegg ned til terreng.

Årstill: 1988

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Tekking under tregulv er ikke synlig/mulig å kontrollere, konstruksjonens oppbygning med lufting er ikke kjent.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

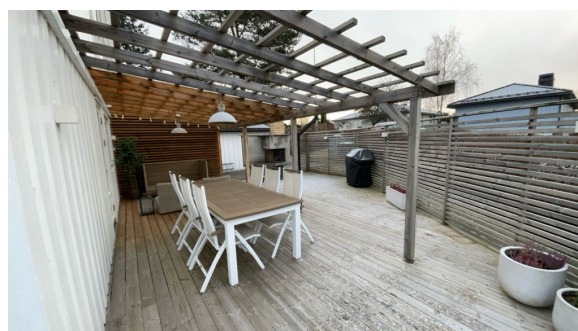
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

En eventuell lekkasje fra veranda vil kunne gi følgeskader inn i boligen. Konstruksjonens oppbygning er ikke kjent og alder på tekking er passert mer en 50%. Tidspunkt for når utskifting blir nødvendig er vanskelig å vurdere, men dette bør planlegges slik at eventuelle følgeskader inn i boligen unngås.



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Terrasseplattinger på grunn utenfor 1. etasje.



TG IU Andre utvendige forhold

Tilstandsrapport

Jacuzzi monter på/ved terrasse utenfor 1. etasje.



TG 2 Andre utvendige forhold - 2

På terrasse er det murt peis.

Vurdering av avvik:

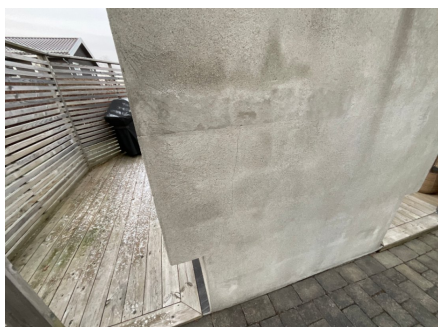
- Det er avvik:

Sprekker kommer trolig at at konstruksjonen er plassert på et ustabilt underlag eller fukt/vann og frost.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokale utbedringer må påregnes, forholdet vil trolig utvikles videre.



INNENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett og laminat. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater og trepanel.

Overflater i 1. etasje er i all hovedsak fornyet/behandlet etter 2015.

Årstall: 1988

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Skader i gulv 2. etg. stue og et soverom.

Noe skader i vegg et soverom i 2. etasje.

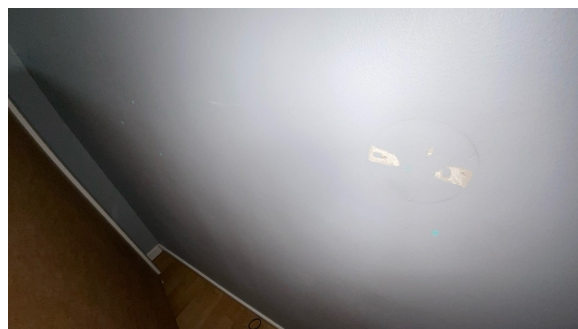
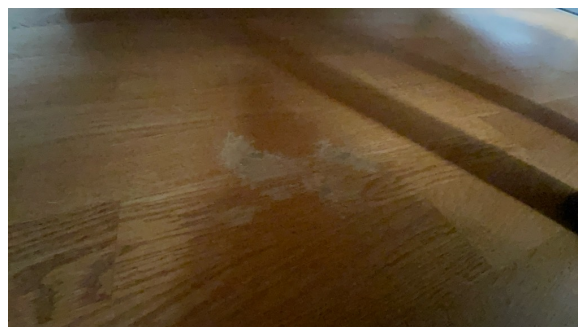
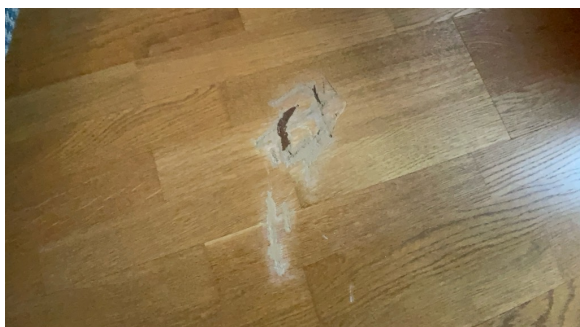
Brekkasje lamgulv ved kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overflater gulv i 2. etasje må rolig byttes for utbedring.

Brekkasje gulv i stue/kjøkken har trolig sammenheng med ujevnt underlag, det er ikke mulig å vurdere om dette kan utbedres lokalt. For eventuell avretting vil større deler av gulv måtte avdekkes slik at en avretting kan utføres.



Radon

Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling og målinger ligger under grenseverdier.

Radonmåling utført i 2009 med årsmidde på 60 Bqm3

Radon aktsomhetsgrad for område er "Moderat til lav".

Årstall: 2009

Kilde: Eier

Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe med nytt røykrør og peis med innsats.

Det foreligger dokumentasjon med pristilbud som dokumentasjon på utført montering av innvendig stålrør fra Kakkell & Peis Spesialisten AS i sept 2015. Det ble utført tilsynskontroll fra MIB 23.10.2025 hvor det ikke er avdekket avvik under tilsyn.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Det bør utføres ytterligere undersøkelser av omfang på sprekker i pipe når dette er mulig å utføre på yttertak. Det bør vurderes å montere et heldekkende beslag på pipen

Tilstandsrapport



Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

Årstall: 1988

Kilde: Eier

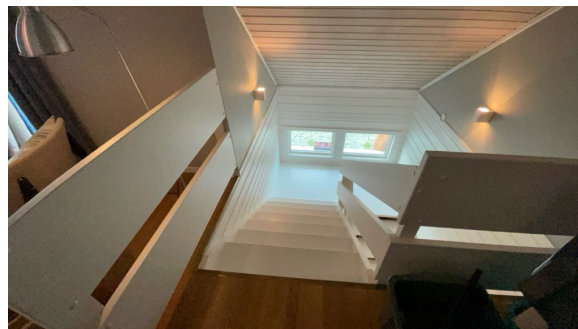
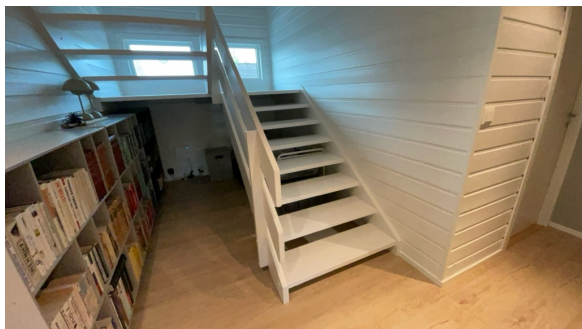
Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Det er avvik:

Nedre trinn er 4 cm lavere enn resterende trinn.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.



Innvendige dører

Innvendig har boligen furu fyllingsdører og glatte malte dører.

Årstall: 1988

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

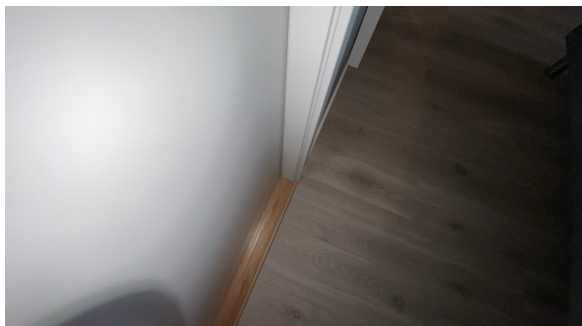
Dørblad bad fra soverom har slått seg.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dørblad må trolig byttes for utbedring.

Tilstandsrapport



VÅTROM

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

Det foreligger dokumentasjon fra utførende håndverker MAC Entreprenør (selskapet er konkurs i 2025)

Årstell: 2021

Kilde: Eier



1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har malte plater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke duk våt sone, noe som kreves for våtromssystem av denne type.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Montere duk med maling eller membran/fliser i våt sone ved vask.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

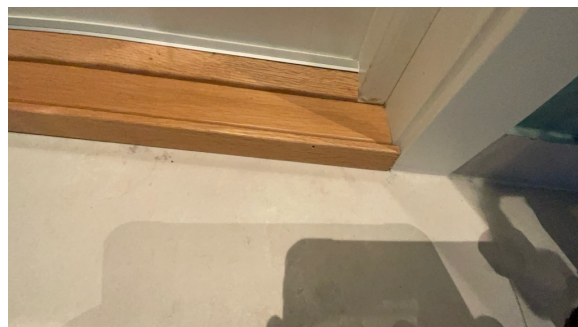
Det er ikke mulig å kontrollere avslutninger på tettesjikt bak lister mot dører, men det er opplyst i dokumentasjonen fra MAC at tettesjikt er trukket opp bak lister.

Rommet har ikke montert tappeutstyr utover servantbatteri over vask, det er således ikke vurdert som nødvendig at det er et lokalt fall til sluk. På grunn av montert vaskemaskin inn i innredning er det ikke mulig å måle fall inn mot vegg til sluk.

Årstell: 2021

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Tørketrommel og vaskemaskin må flyttes for adkomst til sluk. Plassering av sluk/utforming av innredning på rommet bør således endres slik at det blir enklere tilgang på å sluket.

Konsekvens/tiltak

- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.
- Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.

Manglende tilgang på sluk utgjør fare for at sluk ikke blir vedlikehold/rengjort, manglende vedlikehold/rengjøring vil gi risiko for tilstopning av sluk med tilbakeslag i rommet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Vegger inn mot badrom er med fliser på motsatt side. Mot gang er det montert kasse.

Det er utført søk med fuktindikator type Protimeter MMS 3 uten funn av verdier som avviker fra referansenivået i rommet.

Årstall: 2021

Kilde: Eier



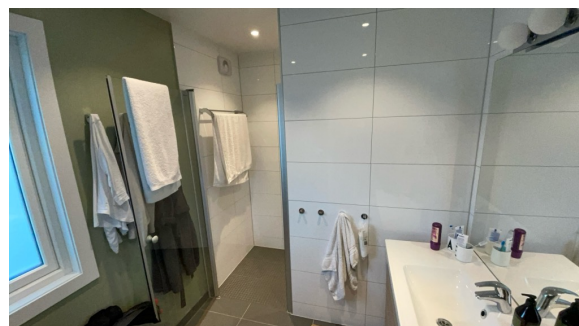
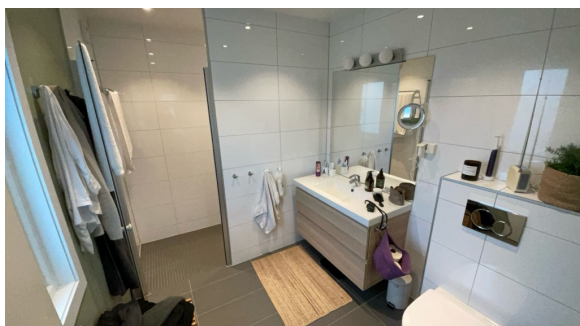
1. ETASJE > BAD V/SOV

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.

Årstall: 2015

Kilde: Eier



1. ETASJE > BAD V/SOV

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser i dusj og malte plater. Taket er malt.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Vindu er plassert i våt sone.

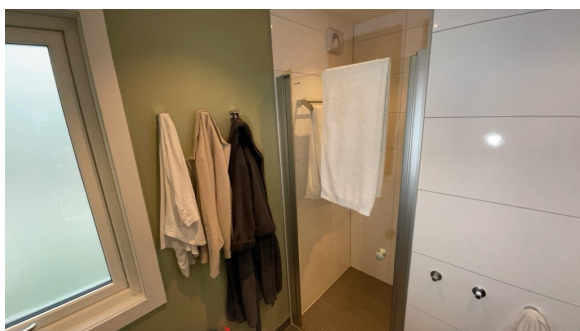
Malt vegger i våt sone har ikke montert duk, våtromssystem krever duk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Vinduer og dører som er plassert i våt sone gir fare for fukt/vann inn i konstruksjonen og fare for skader på trekonstruksjoner som er montert rundt disse åpningene.

Malte plater uten duk bør påmonteres duk med våtromsmåling eller membran/fliser.



1. ETASJE > BAD V/SOV

Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

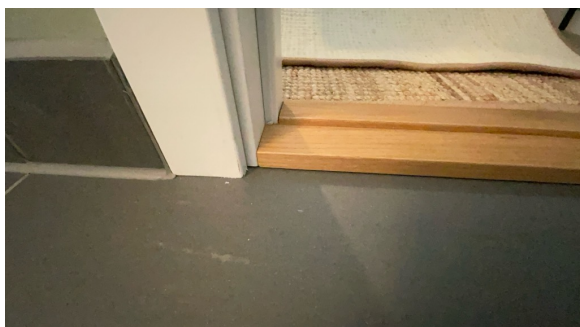
Bom på fliser forsn og under midt på vask.

Ikke oppkant ved dør eller 1:100 fall på del av gulv utenfor dusj.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
 - Dersom tiltaket ikke utføres, kan dette over tid føre til at flisene løsner eller sprekker, spesielt ved belastning eller bevegelser i konstruksjonen.
 - Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
- Det anbefales lokal utbedring mot dør med etablering av oppkant av tettesjikt 15 mm over topp flis. Manglende oppkant vil kunne resultere i lekkasjevann ut av rommet i en lekkasjesituasjon.

Lokale utbedringer med bom på fliser, i forbindelse med et slikt arbeid kan det avdekkes skjulte mangler som sprekker i konstruksjonen eller man kan utføre arbeid som skader membran/tettesjikt.



Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD V/SOV

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- 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.



1. ETASJE > BAD V/SOV

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD V/SOV

TG 2 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Årstall: 2015

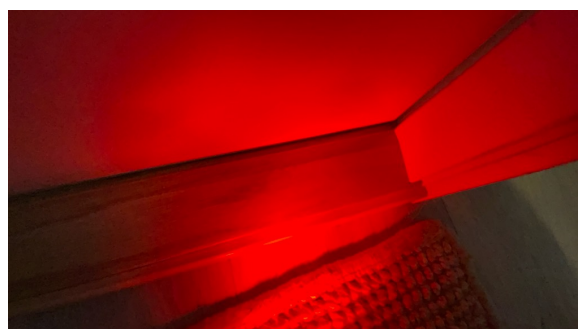
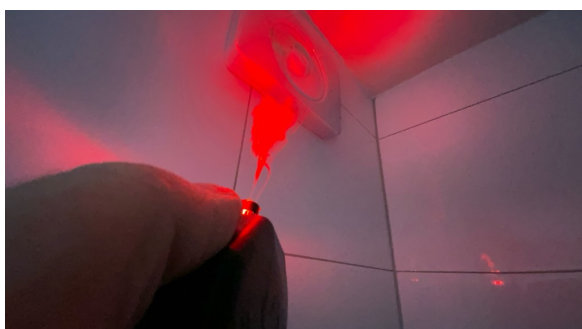
Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftspalte ved dør e.l.



Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD V/SOV

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Vaskerom.

Fuktmålinger er utført med Protimeter MMS 3, dette utstyret viser ikke vektprosent under 6%.

Årstall: 2015

Kilde: Eier



1. ETASJE > BAD V/GANG

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: faktura.

Årstall: 2017

Kilde: Andre opplysninger: Eier opplyser at badet er pusset opp i 2017, det foreligger pristilbud på arbeidet fra Aqua VVS AS datert 03.10.2017 og fra murer gjelder flis og membran.



1. ETASJE > BAD V/GANG

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2017

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.

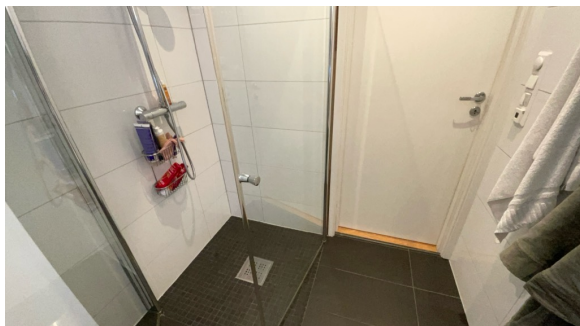
Dør plassert i våt sone.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Vinduer og dører som er plassert i våt sone gir fare for fukt/vann inn i konstruksjonen og fare for skader på trekonstruksjoner som er montert rundt disse åpningene.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD V/GANG

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Årstall: 2017

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Stedvis bom flere steder, ingen sprekker/riss er observert i overflater.

Nedsenk i dusjsonen er ikke 10 mm, i ytterhjørne er nedsenk kun 3-5 mm. Gulv utenfor dusj har ikke fall 1:50 innenfor 80 cm fra sluk og det er ikke oppkant på tettesjikt ved dør 15 mm over topp flis.

Konsekvens/tiltak

- Dersom tiltaket ikke utføres, kan dette over tid føre til at flisene løsner eller sprekker, spesielt ved belastning eller bevegelser i konstruksjonen.
- Selv om bom eller hull lyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.
- Et bad med manglende/reduisert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Lokale utbedringer med bom på fliser, i forbindelse med et slikt arbeid kan det avdekkes skjulte mangler som sprekker i konstruksjonen eller man kan utføre arbeid som skader membran/tettesjikt.

Det bør utføres lokal utbedring av oppkant ved dør slik at dette tilfredsstiller krav i henhold til forskrift på 15 mm. Risikoen er at lekkasjevann vil kunne renne ut av rommet i en lekkasjesituasjon.

Fall på gulv oppfyller ikke krav i forskrift for del av gulv utenfor dusj, dette utgjør en risiko for at vann på gulv ikke renner til sluk.

1. ETASJE > BAD V/GANG

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk med slukforhøyer og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

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

I dokumentasjonen som foreligger er det opplyst at nytt sluk skal monteres. Imidlertid er det ved befaring observert at det er montert forhøyer på noe som antas å være et eldre sluk. Ved å løfte opp "vannlås" blir det synlig at vannlåsen er montert i et lavere nivå. I sluk er det også en an boring som det ved befaring ikke var mulig å lokalisere hvor kom fra. Ytterligere undersøkelser bør gjøres for å avdekke hvor an boringen kommer fra.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Andre tiltak:

Det bør kontrolleres hvor an boringen er tilkopleet.

Sluk med slukforhøyer ansees som en ekstra risiko da avløp har flere klempunkter som kan gi fare for lekkasje.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD V/GANG

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Årstall: 2017

Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD V/GANG

TG 2 Ventilasjon

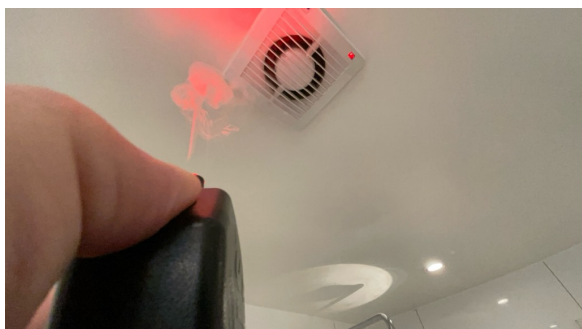
Det er mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.



1. ETASJE > BAD V/GANG

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Gang.

Årstall: 2017

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



KJØKKEN

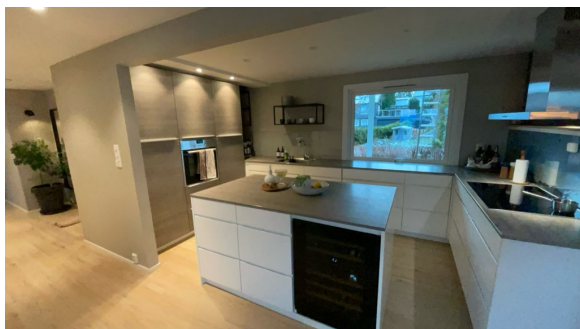
1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, komfyr, platetopp, vinskap og komfyrvakt.

Årstall: 2015

Kilde: Faktura e.l



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Installasjonen har passert mer en 50 % av forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er vanskelig å vurdere når utskiftning blir nødvendig, dette kan oppstå plutselig.

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og kobber. Det er besiktiget i rørskap.
På vaskerom er det plassert 2. stk fordelingsskap for vann, vannskap bak VVB er ikke kontrollert på grunn av manglende tilgang.

Vurdering av avvik:

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

Vannrør av kobber har passert mer en 50% av forventet brukstid.

Vannskap som er kontrollert, mangler sprutdeksel.

Konsekvens/tiltak

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

Ytterligere undersøkelser bør gjøres gjelder vannskap bak VVB.

Vannskap som er kontrollert bør utstyres med sprutdeksel.



TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

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 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

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

Stue 2 etg er uten ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

TG 1 Varmesentral

Det er installert varmepumpe.

Årstall: 2018

Kilde: Faktura e.l



TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter.

Årstall: 2021

Kilde: Eier



TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap plassert i vindfang/gang.

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.

1975

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

Tilstandsrapport

Ja Finnes ingen opplysninger/dokumentasjon om arbeid som er utført tilbygg 1988.

Det er trolig utført arbeider i sikringsskap med utskifting av komponenter, men det er ikke kjent når dette er utført og om det er krav til dokumentasjon at dette arbeidet.

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, 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?

Nei

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

Ja Utbedring av forhold i sikringsskap og oppdatering av kursfortegnelsen.

Generell kommentar

Plassering av el-stikk i badrom bør kontrolleres.

Kostnadsestimat: Under 20 000



 **TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann**

Tilstandsrapport

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.

Bygningen har montert røykvarsler og har løst slukkeapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr 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

TG 2 Fuktsikring og drenering

Det foreligger ingen opplysning om eventuell drenering er etablert rundt boligen. På bakgrunn av terrengnivå mellom boligen og vei, kan det ikke utelukkes at dette er etablert.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eventuell konstruksjon har passert mer en 50% av forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltak på etablering/bytting av drenering kan ikke utelukkes, konsekvens for manglende tiltak er fuktopptak i grunnmur..

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har trolig ringmur i lettklinkerblokker.

TG 2 Terrengforhold

Det er ikke påvist manglende fall/fall inn mot boligen, men det er stor sannsynlighet fall på terreng inn mot bolig fra vei under terrasse.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Manglende fall ut fra boligen 3 meter fra yttervegg utgjør et avvik fra forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for videre skadeutvikling.

Fall eller manglende fall inn mot yttervegg/ringmur vil utgjøre en økt fuktbelastning på konstruksjonen som vil kunne gi følgeskader.

Ytterligere undersøkelser bør utføres, tiltak med å etablere fall ut fra yttervegg kan bli nødvendig.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1974. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av ukjent type og er fra 1974. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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.

TG 1 Oljetank

Det er nedgravd oljetank av ukjent type på eiendommen under terrasse. Det foreligger dokumentasjon med faktura på at tanken er tømt og rengjort for olje fra Norva 24 Øst AS.

Vestby kommune anbefaler at ubrukte tanker fjernes, men det foreligger ikke et krav om dette.

Imidlertid kreves det at tanken fylles med sand eller tilsvarende.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1977

Kommentar

Tidligere prospekt

Standard

Enkel standard

Vedlikehold

Behov for påkostninger

Beskrivelse

Enkel garasje, brostein på grunn, tre mot terreng.
Vippeport og sidedør i trekonstruksjoner.
Fasader med trepanel og takteking med takstein.

Utvendig panel er ført ned til og under terreng.
Bygningen har skjevheter.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

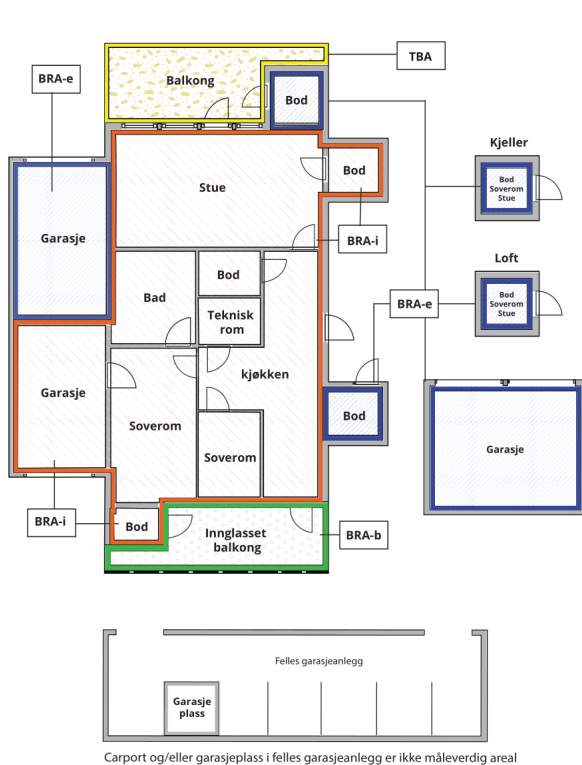
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

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	114			114	99
2. Etasje	71			71	2
SUM	185				101
SUM BRA	185				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Vindfang, vaskerom, bad v/sov, bad v/gang, soverom, stue/kjøkken, tv-stue, trapperom		
2. Etasje	Stue, soverom, soverom 2		

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner.

Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Arealer på loft er vanskelig å måle opp på stedet på grunn av skjevheter i gulv/vegger/himling og skråtak. For å få en kontroll av disse arealene anbefales en digital 3D scanning av arealene, avvik vil kunne forekomme.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Der avvik fra plantegning fra byggeår der 2 soverom i 1. etasje er endret til areal for trapp til loftsetasjen og tv_stue. Vegg inn mot kjøkken er fjernet og det er utført endringer på rominndeling gjelder areal som i dag er badrom og vaskerom. Deler av dette arealet var tidligere arealer til bod/oppbevaring (mat/klær) og det er ikke søkt bruksendring for dette arealet.

Ulovlige tiltak/tiltak som det ikke er søkt om utgjør alltid en mulighet for pålegg om fjerning/tilbakestillelse.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er utført arbeider med el-anlegg og vaskerom de siste 5 år. Det foreligger dokumentasjon for arbeidene som er utført.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		17		17	
SUM		17			
SUM BRA	17				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegninger fra byggeår er kontrollert i tidligere prospekt.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

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	185	0
Garasje	0	17

Kommentar

Enebolig

Garasje

I rapporten oppgis arealer med fordeling av P-rom og S-rom, dette er etter en eldre utgave av NS 3940. Arealet opplyses på bakgrunn av at dette kreves i henhold til lov/forskrift. Det vil forekomme avvik fra dagens utgave av NS 3940 og eldre, dette gjelder spesielt areal til boder, disse arealene var i mange tilfeller ikke måleverdige i henhold til eldre NS 3940.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.11.2025	Ståle Frosterød	Takstingeniør
	Anette Nordskog	Kunde
	Erik Asbjørn Norby Åsberg	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3216 VESTBY	135	386		0	699.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant
Adresse Granlia 9							
Hjemmelshaver Nordskog Anette							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beskrevet eiendom har beliggenhet på Deør i Vestby kommune. Kort avstand til Son sentrum.
Det er kort avstand til Son togstasjon og av/på kjøring E6 i både nordgående og sørgående retning.

Adkomstvei

Offentlig adkomst

Tilknytning vann

Offentlig vannforsyning, privat stikkledning.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilkoplest avløp via private stikkledninger.

Regulering

Reguleringsforholdet er ikke vurdert.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med gressarealer, beplantning, belegningsstein og treplattinger/terrasse.

Tinglyste/andre forhold

Del av opparbeidet areal med hage på baksiden av boligen samt frittliggende bod er plassert/opparbeidet utenfor tomtens grense.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	24.11.2025		Fremvist		Nei
En Elektro	09.12.2015	Samsvarserklæring bad 1. etasje	Gjennomgått		Nei
Aqua VVS AS	03.10.2017	Pristilbud på arbeid i baderom	Ingen		Nei
Murmester Jens Aksel Christiansen AS	05.10.2017	Faktura	Gjennomgått		Nei
En Elektro	22.12.2017	Samsvarserklæring Baderom v/gang 1. etasje.	Gjennomgått		Nei
En Elektro	27.09.2018	Ny kurs og opplegg el bil lader og ny kurs for varmepumpe.	Gjennomgått		Nei
En Elektro	31.05.2019	Utvendig belysning og stikk til jacuzzi	Gjennomgått		Nei
En Elektro	17.08.2020	Montering av utelamper. Billader i garasje.	Gjennomgått		Nei
En Elektro	24.02.2022	Nytt el anlegg i vaskerom og el bil lader.	Gjennomgått		Nei
MAC Entreprenør		Dokumentasjon arbeider vaskerom.	Gjennomgått		Nei
Akershus Installasjon AS	14.11.2025	El-stikk spisestue, koplet opp utelampe.	Gjennomgått		Nei
Norva 24 Øst AS	12.04.2019	Faktura for tømning og vasking av oljetank.	Gjennomgått		Nei
MIB	23.10.2025	Tilsynsrapport	Ingen		Nei
Plantegninger		Plantegninger fra byggeår og tegninger fra tilbygg/påbygg i 1988	Gjennomgått		Nei
Plantegning garasje		Byggeår 1977	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.12.2025	
2	12.12.2025	
3	14.12.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert 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 funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

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

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på 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.

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 slitasjegrاد:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

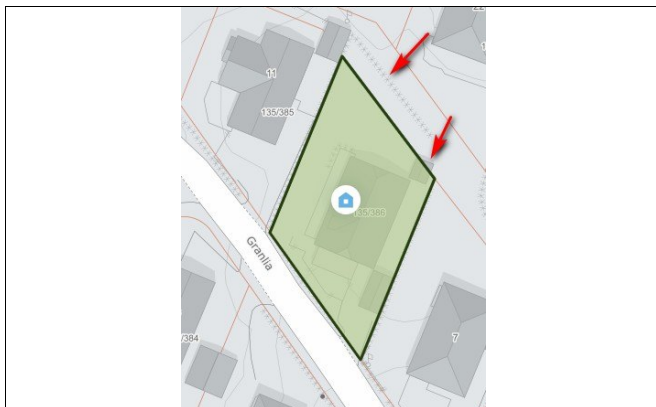
Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/IB1111>

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

Andre bilder



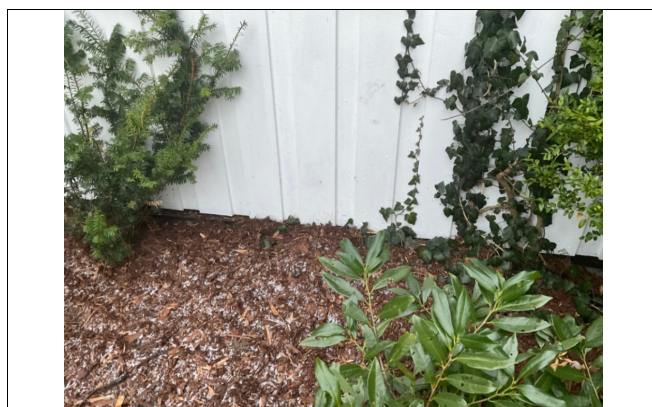
Tomt er opparbeidet og bod er plassert utenfor tomtens grense.



Bod plassert delvis utenfor tomtegrensen.



Tomten er opparbeidet med gress og hekk utenfor tomtens grense.



Terreng og avstand til trekonstruksjoner garasje.