

Tilstandsrapport



Enebolig



Kjærnesveien 29, 1407 VINTERBRO



Ås kommune



gnr. 109, bnr. 43

Sum areal alle bygg: BRA: 183 m² BRA-i: 128 m²



Befaringsdato: 22.10.2025

Rapportdato: 03.11.2025

Oppdragsnr.: 14146-2022

Referansenummer: KP1240

Autorisert foretak: Martens Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Daniel P. Martens



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.

Martens Takst AS

Utfører tilstandsrapport iht nytt regelverk, verditaksering av bolig, reklamasjonsrapporter, uavhengig kontroll våtrom og lufttetthet, arealoppmåling, konsulent bistand overtakelse ny bolig og andre relevante konsulent og rådgivningstjenester.

www.martenstakst.no



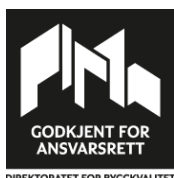
Rapportansvarlig

Daniel P. Martens

Uavhengig Takstingeniør

daniel@martenstakst.no

940 03 908



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 fuktøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



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

KORT BESKRIVELSE

Enebolig over tre plan, med utleiedel i boligbygg fra 1960. Boligen er delvis pusset opp i 2020/2021. Inneholder to soverom, stue, kjøkken, toalettrom, entre og loftsstue. Hybel i kjeller med egen inngang. Inneholder stue/kjøkken, soverom, entre og bad. Garasjehus med plass til to biler, samt anneks på loft.

Enebolig - Byggeår: 1960

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Renner, nedløp og beslag av plastbelagt stål. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vinduer med 2 lags isolerglass i treramme av gran eller furu. Fra hhv 2019 og 2009. Enkelte vinduer i kjeller av eldre dato. Balkongdør med 2 lags isolerglass. Fra 2019. Dør til hybel i treverk.

Terrasse på 46 m² med tilkomst fra hage og kjøkken. Utvidet og fornyet i 2020. Nye terrassebord og rekkverk.

Veranda på 7 m² med tilkomst fra soverom loft. Utført i treverk. Malte overflater.

Trapp i treverk. Fra hage til terrasse. Malte overflater. Fra 2020. Trapp til kjeller. I betong. Trapp fra hage og til terrasse garasjedel og videre opp til oppholds/lagingsrom over garasje.

Krypkjeller under terrasse. Tilkomst via åpning i gulv terrasse. Vegger og tak betong. Synlig fjell på bakken.

Kryperom under inngangsåparti. Opprinnelig rom for varmtvannsbereder og hovedstoppekran. Avviklet av dagens eier.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv: Laminat. Fliser. Varme i gulv stue og soverom 1. etasje, samt i stue/kjøkken kjeller iflg eier. Vegg: Malte og sparklede gipsplater. Malt mur. Malt panel. Tak: Sparklet og malt gips. Malt betong. Overflater 1. og 2. etasje pusset opp i 2020.

Etasjeskiller utført som bjelkelagskonstruksjon. Pipeløp rehabilitert i 2020 iflg eier Stålrørsinnsats i eksisterende pipeløp. Trapp mellom 1. etasje og loft i treverk. Malte overflater. Mate profilerte dører

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 1. etasje fra 2017. Støp, flis og membran utført som egeninnsats av eier. Rørleggerarbeider av faglært rørlegger. Veggene har fliser i dusjonen. Øvrige vegger og tak er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Elektriske varmekabler i gulv. Det er plastsluk med klemring for innfestning av membran. Vegghengt toalett med innebygd susterne kasse. Servant på vegghengt servantskap. Vegghengte dusjdører i glass. Opplegg for vaskemaskin. Det er mekanisk avtrekk. Med kanal til yttervegg.

Bad kjeller fra 2001. Tekniske forskrifter for perioden 1997-2010 var gjeldende da badet ble oppført. Veggene har fliser. Taket er malt. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Jota plastsluk. Type membran ikke kjent. Dusjkabinett. Gulvstående toalett. Vegghengt servant. Opplegg for vaskemaskin. Hovedstoppekran og varmtvannsbereder i rommet. Det er mekanisk avtrekk. Med kanal til yttervegg. Spalteventil under dørblad.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken 1. etasje fra 2020. Høyglans fronter. Benkeplate i heltre med integrert servant og platetopp. Integrerte hvitevarer med innfelt platetopp i benkeplate, oppvaskmaskin, komfyr og kjøøl/frys. Komfyrvakt og lekkasjesikring er innstallert. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkken kjeller fra 2001. Malte profilerte fronter. Benkeplate i laminat. Flislagt vegg over kjøkkenbenk. Opplegg for frittstående hvitevarer. Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom fra 2020. Vegghengt toalett og servant. Flislagt gulv. Malte vegger.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskep. Betjener bad, toalettrom og kjøkken 1. etasje. Vannrør i kobber og plast. Synlig bad og kjøkken kjeller og kryperom. Hovedstoppekran med tilkomst via luke i vegg bad kjeller. Avløpsrør av plast. Synlig i servantskap bad og i kjøkkenskap med vask. Hovedavløpssør innvendig bolig, samt synlig i krypekjeller i plast. Mekanisk avtrekk. Friskluftsventiler i vinduer og vegger. Varmtvannstankene er på ca. 120 liter og 200 liter. Automatsikringer i sikringsskap. Hovedsikring på 50 amp. Eget strømskap hybel kjeller. Lokale brannvarslere

OPPVARMING

Det er installert varmepumpe. Luft til luft. Ildsted i stue. Panelovner. Varmekabler i gulv bad. Gulvvarme i stue og sov 1. etasje og i stue/kjøkken kjeller.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Det er byggegrunn av fjell.
Det er utført drenerings arbeider i 2000. Omfang ikke kjent.
Bygningen har grunnmur i naturstein.
Boligen ligger i skrånende terreng.
Offentlig vannforsyning og avløp via private stikkledninger.

GARASJE MED ANNEKS

Det er oppført dobbel garasje med anneks over. Tilkomst via
utvendig trapp
Str garasje: b x l : 5,8 x 6,5 m

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Det foreligger byggemeldte tegninger for 1. etasje og loft.
Disse stemmer med dagens løsning.

Byggemeldt tegning kjeller datert 26.04.1961. Bygget er opprinnelig en hytte. I byggemeldt tegning er kjeller angitt med peisestue , redskapsrom, udefinert rom og innvendig trapp til 1. etasje. Peisestue fungerer idag som stue/kjøkken, redskapsrom som soverom , udefinert rom som bad.

Innvendig trapp er fjernet. Bruksendring kjeller ikke byggemeldt. Ikke godkjent for dagens bruk, dvs som rom for varig opphold. Det er ikke kjent hvordan brann og lydskille er utført mellom 1. etasje og kjeller.

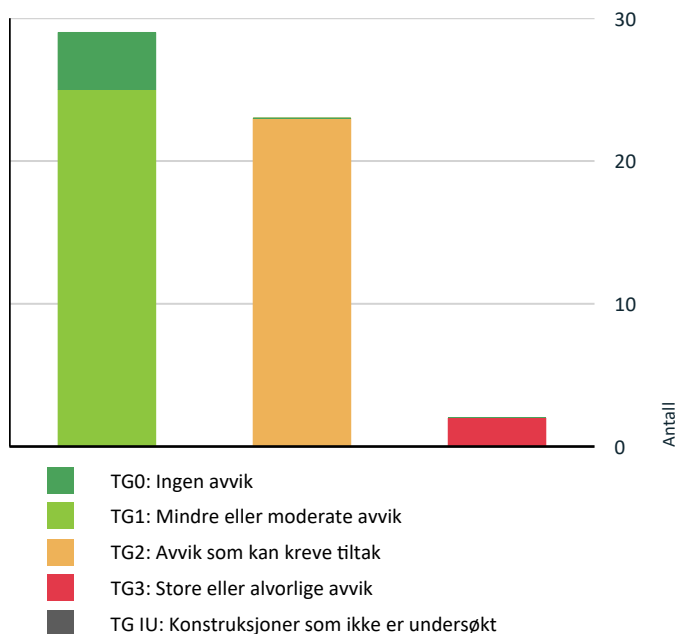
Garasje

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

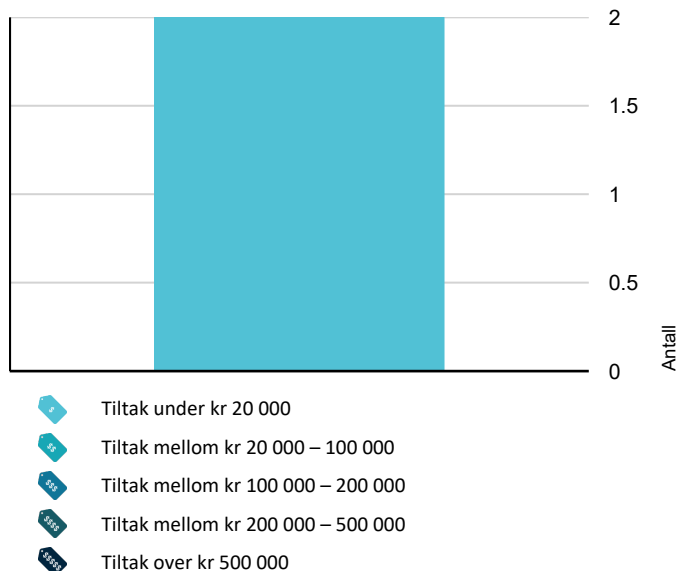
Byggemeldte tegninger inkluderer ikke planløsning loft.
Tegninger datert 9.5.2006

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjon, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjevheter på gulv. Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som ikke kunne oppdages under befaring. Boligen var møblert og i bruk og særlige tunge gjenstander flyttes ikke. Skjulte rør vurderes etter antatt alder. EL-anlegg er visuelt besiktiget og er ikke takstkonsulentens sitt fagområde. Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall oppgitt av eier/rekvirent og/eller i tidligere takst/prospekt (hvis ikke annet er oppgitt som bevis i form av kvittering eller lignende).

Merk: Varmekilder testes ikke av undertegnede. Selger står selv ansvarlig for å opplyse om eventuelle feil ved varmeanlegget.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Utvendig > Utvendige trapper - 3 [Gå til side](#)

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

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

! Utvendig > Vinduer - 3 [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører - 3 [Gå til side](#)

! Utvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger - 2 [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør - 2 [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

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

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

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

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

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

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

! Kjøkken > Kjeller > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

1960

Anvendelse

Bolig

Standard

Normal standard bolig

Vedlikehold

Det er utført innvendig oppgradering i 2020/2021. Gjelder bad, kjøkken og toalett 1. etasje, samt overflater generelt hele huset.

Tilbygg / modernisering

2021	Tilbygg	Tillatelse til oppføring av tilbygg, bruksendring og fjerning av trapp ble godkjent i delegert vedtak sak Bygg-23/00669-4 den 09.06.2023.
2002	Tilbygg	Loftsetasje etablert. Iflg forrige salgsprospekt.
1974	Tilbygg	I følge forrige salgsprospekt er laget tilbygg i 1974. Undertegnede har ikke info om omfang.



! TG 2

Nedløp og beslag

Renner, nedløp og beslag av plastbelagt stål.

Årstall: 2003

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble i salgsdokumentert fra forrige salg nevnt lekkasje rundt pipeløp, sist høsten 2019. Det er ikke skiftet beslag av dagens eier, men det er lagt betongplate topp skorstein og utvendig skorstein er malt, samt montert stålørnsinnsats. Det ble utført fuktsøk med Protimeter MMS i området tak gjennomføring pipeløp. Normale verdier registrert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes behov for inspeksjon beslag pipe med eventuelle påfølgende tiltak.

UTVENDIG

! TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra veranda, bakkenivå og fra vindu loftsrom.

Årstall: 2002

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



Tilstandsrapport



Fuktsøk med Protimeter MMS i området rundt gjennomføring pipeløp

! TG 2 Veggkonstruksjon

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

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det ble utført stikk prøver fuktkontroll med Protimeter MMS i panel. Det ble ikke registrert avvik.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Merk kledning må males med diffusjonsåpen maling.



Det dannes istapper vinterstid. Øvrig tak ikke inspisertbart fra underside. Ikke kjent hvordan lufting og isolasjon er utført her. Istapper dannes blant annet når varme fra innvendig hus trekker opp i yttertak og smelter snø.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Når taket skal renoveres anbefales kontroll av oppbygning takkonstruksjon, særlig mht lufting.



Det mangler lufting underside panel



Fra krypeloft

! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Krypeloft inspisert via åpning i vegg loft. Krypeloft over stue og sov 1. etasje. Ventilert i begge gavler. Synlig åpen isolasjon i bjelkelag ned mot 1. etasje. Stredvis synlige fuktmerker under undertakbord. Det ble utført fuktkontroll med Protimeter MMS i område tak i området ved åpning. Normale verdier registrert. Overflater innerst inne ikke kontrollert grunnet vanskelig tilkomst.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

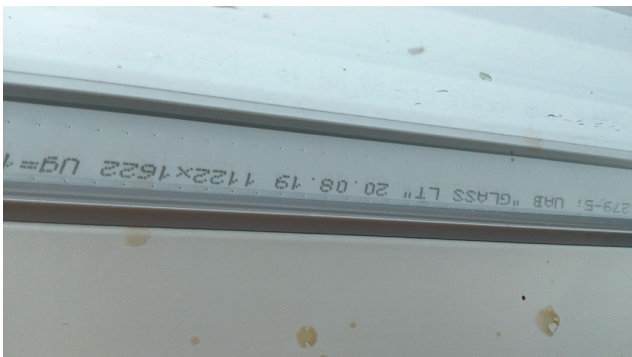
! TG 1 Vinduer

Vinduer med 2 lags isolerglass i treramme av gran eller furu. I kjøkken.

Årstall: 2019

Kilde: Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport

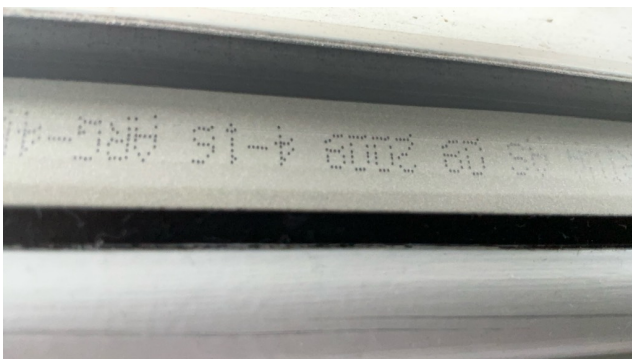


TG 1 Vinduer - 2

Vinduer med 2 lags isolerglass i treramme av gran eller furu.

Årstall: 2009

Kilde: Produksjonsår på produkt



Skade vrider

TG 2 Vinduer - 3

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass av eldre dato. Gjelder vindu kjøkken kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Normal slitasje grunnet alder og bruk

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Normalt vedlikhold. Smøre bevegelige deler. Jevnlig overflatebehandling. Det må påregnes mulig kondens innside glass vintertid, samt over tid behov for utskifting.



TG 1 Dører

Inngangsdør med glatt overflate. Treverk. Med glassfelt.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

TG 1 Dører - 2

Balkongdør med 2 lags isolerglass.

Årstall: 2020

Kilde: Produksjonsår på produkt



TG 2 Dører - 3

Dør til hybel i treverk,

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre inngangsdør med synlig slitasje.
Håndtak går feil vei. Fungerer forøvrig.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

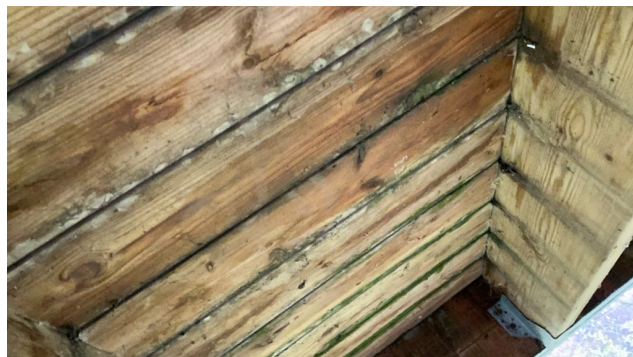
På sikt påregne behov for utskiftning.
Overflatebehandling.

! TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse på 46 m2 med tilkomst fra hage og kjøkken. Utvide og fornyet i 2020. Nye terrassebord og rekkverk. Plassert delvis over opprinnelig terrasse. Det er lagt avrenningsplater mellom bjelker. Tilfredsstillende avrenning ved regnfall iflg eier.



Terrasse/inngangsparti



Underside terrasse. Avrenning mellom spalter i panelbord. Merk delvis tette spalter. Vann kan bli liggende her en stund før det renner bort. Forøvrig tilfredsstillende avrenning iflg eier.

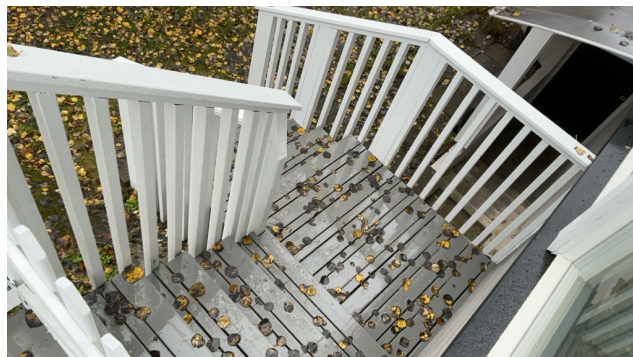


Terrassedel utvidet av nåværende eier

! TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Veranda på 7 m2 med tilkomst fra soverom loft. Utført i treverk. Malte overflater. Tilfredsstillende avrenning ved regnfall iflg eier.

Tilstandsrapport



! TG 3 Utvendige trapper - 3

Trapp fra hage og til terrasse garasjedel og videre opp til oppholds/lagringsrom over garasje.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke montert rekkverk.

Gjelder veranda og deler av trapp

Konsekvens/tiltak

- Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Slik det er idag anses det som uforsvarlig å bruke trapp, samt oppholde seg på veranda. Rekkverk må monteres, og åpninger i rekkverk og mellom trinn må reduseres til maks 10 cm.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Avrenning overvann underside veranda. Renneplater som fører overvann til yttekant veranda

! TG 1 Utvendige trapper

Trapp i treverk. Fra hage til terrasse. Malte overflater.

Årstall: 2020

Kilde: Eier



Det mangler rekkverk på deler av trapp og samt helt oppe ved veranda

Tilstandsrapport



Store åpninger mellom trinn

! TG 3 Utvendige trapper - 2

Trapp til kjeller. I betong.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Mangler rekkverk mellom hagedel og trappenedløp.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Mangler rekkverk

! TG 2 Kryp Kjeller

Kryp Kjeller under terrasse. Tilkomst via åpning i gulv terrasse. Vegger og tak betong. Synlig fjell på bakken. Det er synlig åpning i hjørne kryperom,

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble ikke registrert tegn på unormal fukt, men det gjøres oppmerksom på at krypkjellere anses som en risikokonstruksjon og må derfor holdes under jevnlig oppsikt med tanke på sopp, råte og muggutvikling. Kryp Kjeller tilgriset med fugeskum. Det er lagt isolasjonsplater på deler av tak. Ukjent årsak.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

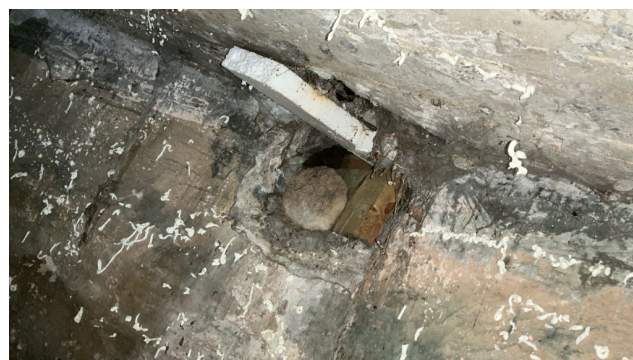
Holdes under jevnlig oppsikt.

Rense overflater.

Nærmere undersøkelser.



Tak krypkjeller. Synlig rester av fugeskum



Liten åpning i vegg for friskluft inn/ut

! TG 2 Kryperom

Kryperom under inngangsparti. Opprinnelig rom for varmtvannsbereder og hovedstopekran. Avviklet av dagens eier.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Synlige rørgjennomføringer vann og avløp fra kryperom til krypkjellerom og bolig innvendig, fremstår som ikke håndverksmessig utført. Gjennomføringer virket utette og det er benyttet materialer til tetting som delvis henger løst.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Opprydning.

Kontroll alle gjennomføringer av fagmann.

Tilstandsrapport



Kryperom under inngangsparti



Lite brennmerke i laminat foran ildsted



Gjennomføring gjennom tak. Merk denne gikk opp til opprinnelig kjøkken. Ikke mer i bruk.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Gulv: Laminat. Fliser gulv entre hybel. Varme i gulv stue og soverom 1. etasje, samt i stue/kjøkken kjeller iflg eier. Velfungerende anlegg i flg eier. Ikke testet av undertegnede.
Vegg: Malte og sparklede gipsplater. Malt mur. Panel på vegger hybel.
Tak: Sparklet og malt gips. Malt betong.

Det må på generelt grunnlag påregnes stedvis skruehull/merke/hakk på overflater. Grunnet normal bruksslitasje.

Overflater pusset opp i 2020.

Årstall: 2020 Kilde: Eier

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller utført som isolert bjelkelagskonstruksjon. Utførelse antas å være iht gjeldende forskriftskrav på oppførelsestidspunktet.

Det ble registrert ca 5 mm planhetsavvik i stue-kjøkken. Mindre avvik også i øvrige rom.

I kjeller registrert opp mot 10 mm avvik.

TG 2 Radon

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

Boligen ligger i et område med lav eller moderat forekomst av radon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Statens strålevern opererer med en maksgrense på 200BQ/m³ for utleieboliger. Radonkravene i strålevernforskriften trådte i kraft 1. januar 2014.

Ved utleie er det krav om radonkontroll.

TG 1 Pipe og ildsted

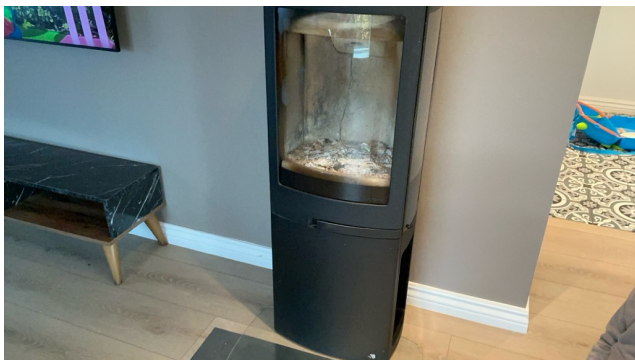
Pipeløp rehabilitert i 2020 iflg eier. Ferdigattest foreligger. Datert 5.7.2021. Stålrørinnstatts i eksisterende pipeløp. Det er støpt plate topp skorstein. Feieluke i kjeller.

Årstall: 2020 Kilde: Eier

Tilstandsrapport



Skorstein over tak



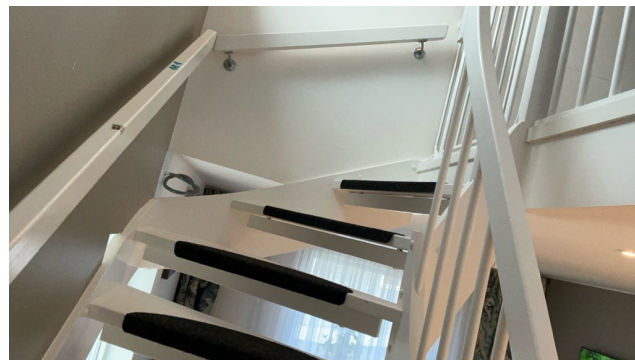
Feieluke kjeller



RF måling i vegg mot grunn kjeller. 67,4 % / 20 grader. Verdier ligger i øvre anbefalte nivå. Vinterstid kan verdiene øke noe. Ikke behov for tilak. Anbefales forøvrig å kontrollere med jevne mellomrom. Særlig vinterstid.

! TG 1 Innvendige trapper

Trapp mellom 1. etasje og loft i treverk. Malte overflater.



! TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Vegg mot grunn i kjeller utført fuktkontroll med Protimeter MMS. Det ble registrert normale fuktverdier. Se bilde.

Årstall: 2025

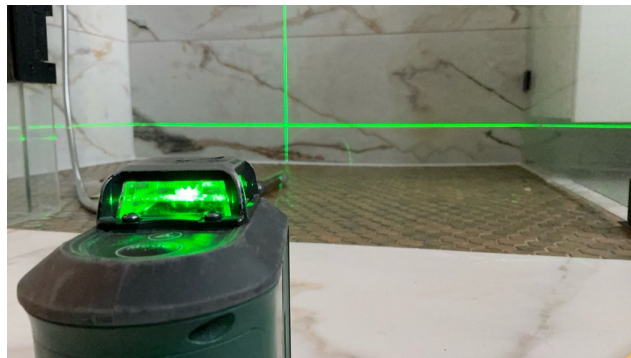
! TG 1 Innvendige dører

Mate profilerte dører

Årstall: 2020

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Bad fra 2017. Utført som egeninnsats av eier. Rørleggerarbeider fremvist kvittering.

Det er ikke fremvist fullverdig dokumentasjon på utførelse/oppbygging. Tg2 iht NS3600. Uten dokumentasjon kan ikke takstmannen vurdere annet enn overflater og tilgjengelige installasjoner. Undersøkelsen baseres på synlige og tilgjengelige bygningsdeler.

Årstall: 2020

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser i dusjonen. Øvrige vegger er malt. Taket er malt.

Årstall: 2020

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Hovedgulv tilnærmet flatt.

Høydeforskjell mellom topp sluk og gulv ved terskel er 30mm.

Vanntest viser at vann renner mot sluk i dusjonen. Merk forøvrig lite område med tilnærmet flatt gulv i dusjonen.

Elektriske varmekabler ikke testet av undertegnede. Ingen avvik iflg eier.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Hovedgulv tilnærmet flatt. Iht tek 17 skal det være nedsenket dusjone når hovedgulv er flatt. Dusjone ikke nedsenket.

Konsekvens/tiltak

- 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.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk med klemring for innfestning av membran. Det skal være lagt smøremembran under fliser gulv og på vegger bak fliser. Øvrig maling er våtromsmaling. Membran og overflater utført av eier.

Årstall: 2020

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Konsekvens/tiltak

- Det må innhentes dokumentasjon. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

Om tilgjengelig.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

Vegghengt toalett med innebygd sisternes kasse. Servant på vegghengt servantskap. Vegghengte dusjdører i glass. Opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det mangler drenering fra innebygget sisternes.

Konsekvens/tiltak

- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

1. ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk. Med kanal til yttervegg.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner og installasjoner. Dette kan være type vegg (mur, betong, tungt bindingsverk med rupanel etc), kanaler med tekniske føringer, yttervegger, leilighetsskillevegger, plassbygget innredning etc. Vegger mot dusjone er yttervegg og bærevegg med tykkelse ca 20 cm.

Det er forøvrig utført fuktsøk med egnet utstyr på aktuelle vegger. Det er søkt etter blant annet fuktvariabler i vegg dusjone. Samt generell inspeksjon overflater. Det ble ikke registrert unormale forhold som kan tilsi tegn på fuktproblematikk. .

Merk at utførte kontroller ikke kan utelukke eventuell fukt i konstruksjonen. Det er gitt TG0 grunnet ikke registrert fuktskader. Iht NS 3600.



Det ble utført fuktsøk med Protimeter MMS i våtsone baderom og det ble registrert varierende fuktverdier på vegg bad. Det vurderes som normalt type oppbygning bad og ved normal bruk av bad. Merk at utførte kontroller ikke kan utelukke eventuell fukt i konstruksjonen.

KJELLER > BAD

Generell

Bad fra 2000. Tekniske forskrifter for perioden 1997-2010 var gjeldende da badet ble oppført.

Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse/oppbygging. Tg2 iht NS3600. Uten dokumentasjon kan ikke takstmannen vurdere annet enn overflater og tilgjengelige installasjoner. Undersøkelsen baseres på synlige og tilgjengelige bygningsdeler.

Årstall: 2000 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

KJELLER > BAD

! TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2000

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Gjennomføring avløp vegg mot kjøkken. Utett gjennomføring. Enkelte fliser med tydelig slitasje.

Åpning i yttervegg for tilkomst hovedstoppekran.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tette mot utette gjennomføringer.

Tiltak for tetting mot åpning yttervegg. Det vil kunne danne seg kondensfukt i åpningen.

Ujevnheter i tak. Kun av estetisk karakter.



Utett gjennomføring avløp fra kjøkken til bad

KJELLER > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det ble registrert ca 30 mm høydeforskjell mellom topp sluk og gulv ved terskel. Fallforhold under kabinett ikke kontrollert.

Årstall: 2000

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Stedvis synlig slitasje fuger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes stedvis behov for refuge.

Tilstandsrapport

KJELLER > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Jota plastsluk. Type membran ikke kjent.

Årstall: 2000

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

- 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.
- 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.

Jevnlig renhold av sluk.

Fortsatt bruk av dusjkabinett.



KJELLER > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner og innstallasjoner. Dette kan være type vegg (mur, betong, tungt bindingsverk med rupanel etc), kanaler med tekniske føringer, yttervegger, leilighetsskillevegger, plassbygget innredning etc.

Vegger i mur. Merk vegg mot sov og kjøkken med innredning.

Det er forøvrig utført fuktsøk med egnet utstyr på aktuelle vegger. Det er søkt etter blant annet fuktvariabler i vegg dusjsone. Samt generell inspeksjon overflater. Det ble ikke registrert unormale forhold som kan tilsa tegn på fuktproblematikk. .

Merk at utførte kontroller ikke kan utelukke eventuell fukt i konstruksjonen. Det er gitt TG0 grunnet ikke registrert fuktskader. iht NS 3600.

KJELLER > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Dusjkabinett. Gulvstående toalett. Vegghengt servant. Opplegg for vaskemaskin.

Hovedstoppekran og varmtvannsbereider i rommet.

KJELLER > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk. Med kanal til yttervegg. Spalteventil under dørblad.

Tilfredsstillende avtrekk iflg eier.



Det ble utført fuktsøk med Protimeter MMS i området ved dusjkabinett. Bak kabinett ikke tilgjengelig for kontroll

KJØKKEN

Tilstandsrapport

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken fra 2020. Høyglans fronter. Benkeplate i heltre med integrert servant og platetopp. Integrerte hvitevarer med innfelt platetopp i benkeplate, oppvaskmaskin, komfyr og kjøl/frys. Komfyrvakt og lekkasjesikring er innstallert.

Årstall: 2020

Kilde: Eier



KJELLER > STUE/KJØKKEN

! TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Årstall: 2001

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres ventilasjons kanal ut i det fri fra ventilator.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

KJELLER > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken fra 2001. Malte profilerte fronter. Benkeplate i laminat. Flislagt vegg over kjøkkenbenk. Opplegg for frittstående hvitevarer. MERK Tek 97 gjeldende, dvs ikke krav til komfyrvakt eller lekkasjesikring. Anbefales forøvrig på generelt grunnlag. Merk funksjonelt ok kjøkken. Synlig brukslitasje.

Årstall: 2001

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTRUM

! TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom fra 2020. Vegghengt toalett og servant. Flislagt gulv. Malte vegger. Merk liten svellskade skufferfront. Krever overflatebehandling.

Årstall: 2000

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



Antydning svell front servantskap

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger

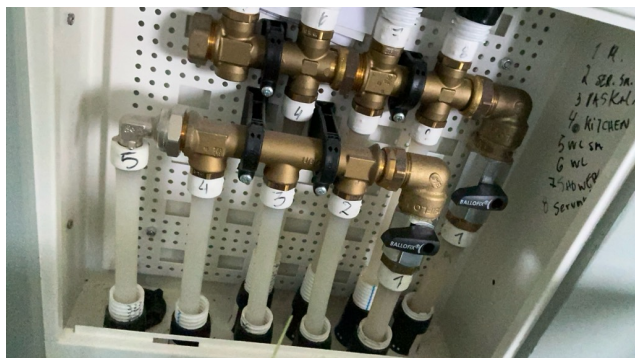
Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Betjener bad, toalettrom og kjøkken 1. etasje. Det foreligger dokumentasjon i form av faktura med beskrivelse av utførte arbeider.

Årstall: 2020

Kilde: Eier



Automatisk lekkasjesikring i kjøkkenskap



Fordelerskap i bad

! TG 2 Vannledninger - 2

Vannrør i kobber og plast. Synlig bad og kjøkken kjeller, kryperom. Hovedstoppekran med tilkomst via luke i vegg bad kjeller. Flyttet fra opprinnelig plassering i kryperom.

Vurdering av avvik:

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

Deler av røropplegget fra byggeår.

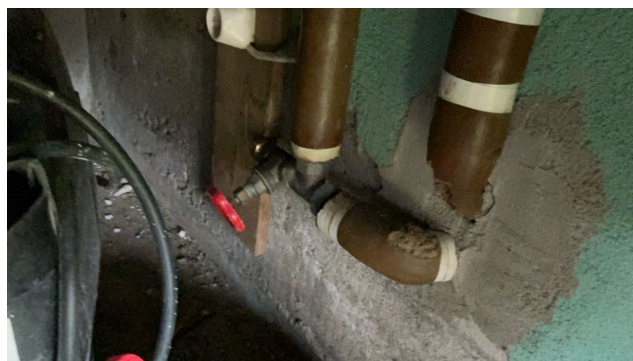
Plassering hovedstoppekran i vegg bad med risiko for dannelse av kondensfukt grunnet fuktig varm luft i rommet ved dusjing. Generelt uoversiktlig rørsystem.

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

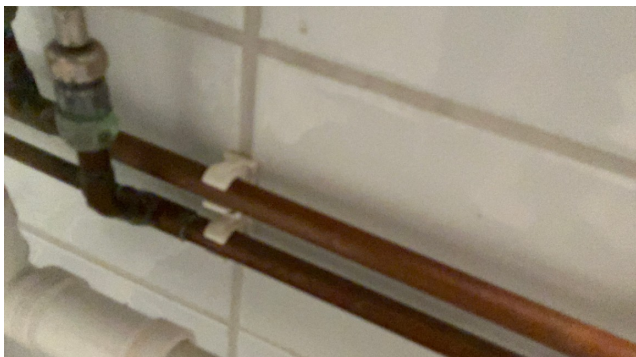
Gjelder ved utskiftning av bad kjeller.

Det anbefales kontroll av anlegg av fagperson. Grunnet uoversiktighet kan det være avvik som ikke er oppdaget av undertegnede.



Vannrør og opprinnelig stoppekran i kryperom. Ikke i bruk

Tilstandsrapport



Vannrør bad hybel



Hovedstoppekran bak luke i vegg bad

! TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast. Synlig i servantskap bad og i kjøkkenskap med vask.



Avløp kjøkkenskap

! TG 2 Avløpsrør - 2

Hovedavløpsrør innvendig bolig, samt synlig i krypekjeller i plast.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Hovedavløpsrør er plassert i kaldt område i krypekjeller, Kan være utsatt for frost vintertid.

Gjennomføringer avløp etasjeskiller ikke fagmessig utført.

Det mangler oppheng avløpsrør i området ved gjennomføring.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales gjennomgang av fagperson. Delvis uoversiktlig innstallasjoner. Det kan være avvik som ikke er oppdaget av undertegnede.



Ikke fagmessig utførelse gjennomføring avløp etasjeskiller. Det mangler opphengsbøyle i området.



Uoversiktlig gjennomføring avløpsrør

Tilstandsrapport

! TG 2 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk. Friskluftsventiler i vinduer og vegger.

Årstall: 1960

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Begrenset med friksluftsventiler.

Det er ikke avtrekk gjennom yttervegg i kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres mekanisk avtrek i kjøkken kjeller, med kanal til yttervegg.

! TG 1 Varmesentral

Det er installert varmepumpe. Luft til luft.

Velfungerende anlegg iflg eier. ikke testet av undertegnede.

Årstall: 2020

Kilde: Eier



! TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstankene er på ca. 120 liter og 200 liter.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Når det kreves fast tilkobling:

- 1) Varmtvannsberedere med en effekt på 2000 watt eller mer skal være fast tilkoblet strømmettet. Dette gjelder uavhengig av berederens volum. Beredere med volum større enn 15 liter skal også fast tilkobles, selv om effekten er under 2000 watt.
- 2) Fast tilkobling betyr at varmtvannsberederen kobles til strømmettet via en tilkoblingsboks eller lignende, uten bruk av støpsel eller stikkontakt. Dette sikrer bedre driftssikkerhet og reduserer risikoen for overbelastning eller brann.
- 3) Mindre varmtvannsberedere med en effekt under 2000 watt og et volum på maks 15 liter kan kobles til en jordet stikkontakt, forutsatt at den elektriske installasjonen ellers er i samsvar med forskriftene.

Det mangler dokumentasjon for montering beredere.

Konsekvens/tiltak

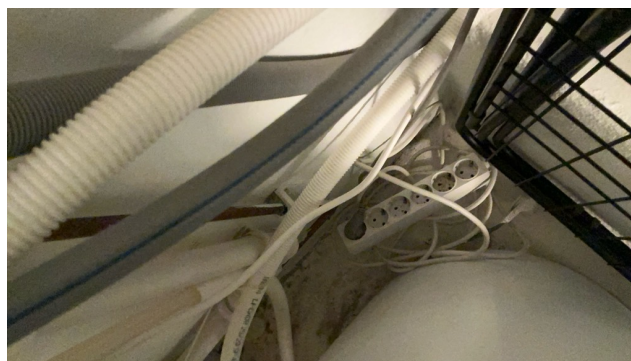
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Hvorfor fast tilkobling er påkrevd: Det reduserer risikoen for overbelastning og varmgang i stikkontakter og det er tryggere ved lengre tids bruk, ettersom støpsel og stikkontakt ikke er designet for høy kontinuerlig belastning.

Innhente dok om mulig



Tilkobling via støpsel



Tilkobling via skjøteledning

! 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.

Automatsikringer i sikringsskap. Hovedsikring på 50 amp. I strømskap 1. etasje. Strømskap hybel kjeller.

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

Tilstandsrapport

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.

Ikke kjent (iflg eier)

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

Ja (iflg eier)

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Samsvarserklæring datert 20.11.2020

Kjøkken:

Montere av stikkontakt til kjøleskap, vifte, ovn, micro og 2 ny stikkontakt over benkeplate

Montere Komfyrvakt Sensor for platetop.

Montere 3 downlight med dimmer og 1 tatlamp med dimmer.

Montere 2 bryter 2 pol for lys ut og 2 stikkontakt IP44.

Bad :

Montere Taklamp IP44 m dimmer 2 pol,vifte m bryter, 1 bryter for speil og 1

stikkontakt IP44.

Montere Varmekable 53,3Ω med en Termostat.

Montere 1 enkel stikkontakt for tørketrommel, 1 enkel stikkontakt for vaskemaskin og 1

stikkontakt for etc.

Toalett:

Montere 2 downlight m Dimmer, Vifte m bryter, 1 bryter for speil og 1 stikkontakt IP44.

Montere Varmematte 274Ω med en Termostat.

Gang:

Montere 6 downlight med dimmer, 1 Stikkontakt og 1 stikkontakt IP44 ut.

Soverom1:

Montere 1taklamp med Endevender 2 brytere.

Montere 2 stikkontakt og skifte 3 stikkontakt.

Stue:

Montere 9 downlight m dimmer og 2 bryter m enkel stikkontakt for lamp.

Montere 4 stikkontakt for tv og skifte 4 stikkontakt.

Sikringskap:

Montere ny sikringskap m 1 jordfeilautomat 2P 25A og 14 jordfeilautomat 2P 15A.

Montere Overspenningsvern og serial Målere 3 fase for kjeller.

2Etg

Trappa:

Skifte 1taklamp med Endevender 2 brytere og 4 stikkontakt.

Soverom2:

Skifte 1taklamp med bryter og 5 stikkontakt og skifte bryter 2 pol for lamp ut.

Kjeller

Sikringskap:

Montere ny sikringskap m 2 jordfeilautomat 2P 10A,2

jordfeilautomat 2P 15A og 1

jordfeilautomat 2P 20A

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 (iflg eier)

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei (iflg eier)

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

Nei (iflg eier)

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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?

Ukjent

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

Ja

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

Ja Det er ikke utført kontroll av anlegg siste 5 år. Anbefales på generelt grunnlag, da feil/avvik kan forekomme over tid og ikke alltid mulig å oppdage på enkel kontroll av anlegg.

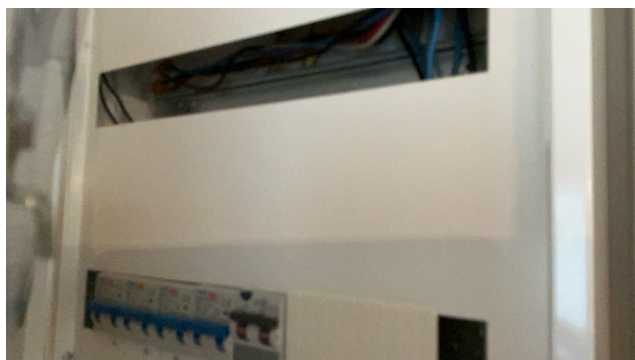


Sikringskap 1. etasje Med hovedsikring

Tilstandsrapport



Strømmåler hybel kjeller



Mangler dekkplate. Sikringskap hybel

! TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

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.

Lokale brannvarslere

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

Byggegrunn

Det er byggegrunn av fjell.

! TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Ifølge forrige salgdok ble det utført drenering arbeider i 2000. Omfang ikke kjent. Ifølge eier egenerklæringsskjema har han ikke kjennskap til dreneringsarbeider.

Merk synlig drenspapp ved grunnmur front hus.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



Synlig knasteplast langs grunnmur

! TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i natursteinsmur. Synlig bakside hus

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

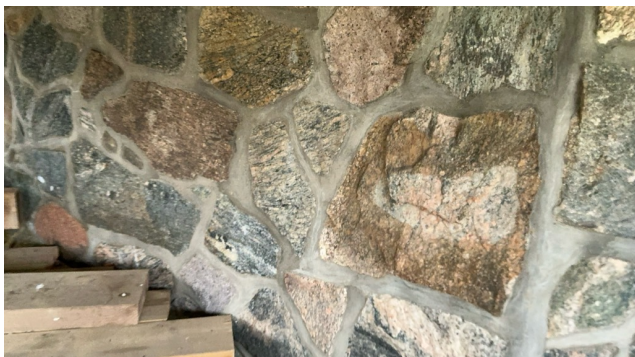
Misfarging del av grunnmur under terrasse. Ikke kjent årsak. Antatt mose/soppdannelse.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vask og rens. Samt jevnlig kontroll.

Tilstandsrapport



Septiktank

Det er ikke informert om eventuell septiktank på eiendommen

Oljetank

Det er ikke informert om oljetank på eiendommen.



Missfarging grunnmur

! TG 0 Terrengforhold

Skrånende terreng.
Iflg eier er det ikke liggende vann på tomten ved regnfall.

! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Offentlig vannforsyning og avløp via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

- Det har forekommet avvik, tegn på svekkelser på utvendig avløpsledning.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige 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.
- Avløpsanlegget må sjekkes.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Garasje og anneks

Byggeår

2006

Kommentar

Årstall rammetillatelse

Standard

Normal standard

Vedlikehold

Fremstår som normalt godt vedlikehold.t

Beskrivelse

Bygningen er fundamentert med ringmur i betong og støpt betongsåle til fjell/sprengsteinsfylling og antatt fast grunn. Yttervegger er oppført i tradisjonell bindingsverk utvendig kledd med trepanel. Takkonstruksjon av type saltak tekket med betongtakstein. Sutaksplater som undertak. Automatisk dobbel leddheisport med fjernkontroll. Innlagt strøm.

Downlights over port. Vinduer med utenpåliggende sprosser. Utelys og utestikk. Støpt dekke, malte veggflater og malte flater i himling. Trepanel på vegger og i himling i loftetasjen. Belegg på gulv. Profilert ytterdør i tre. Adkomst til kryploft via luker i knevegger. Overbygget treterrasse på ca.15m² ved ytterdør til garasje. Trinn fra terrasse til tretrapp. Trapp fra terreng til veranda ved adkomst til loftetasjen. Altan/terrasse på ca. 13m². Rekkverk i tre. Terrasser fra 2006.

Det bemerkes at trapper og veranda mangler rekkverk, samt åpninger rekkverk og mellom trinn er for store.

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

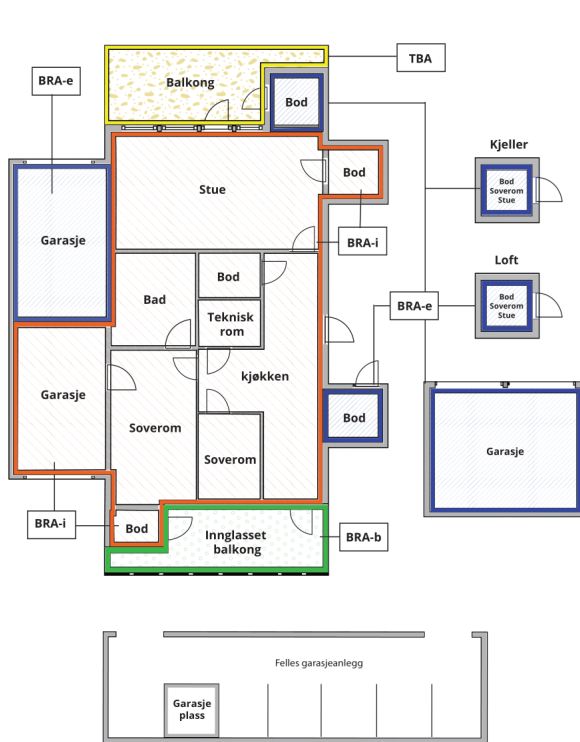
Hva er måleverdig areal?

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.



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

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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Inn glasset balkong (BRA-b)				
Loft	18			18	7	13	31
1. Etasje	70			70	46		70
Kjeller	40			40		4	44
SUM	128				53	17	145
SUM BRA	128						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Inn glasset balkong (BRA-b)
Loft	Soverom, stue		
1. Etasje	Stue/kjøkken, soverom, entré, bad, toalettrom		
Kjeller	Stue/kjøkken, soverom, bad, entré		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger byggemeldte tegninger for 1. etasje og loft. Disse stemmer med dagens løsning. Byggemeldt tegning kjeller datert 26.04.1961. Bygget er opprinnelig en hytte. I byggemeldt tegning er kjeller angitt med peisestue, redskapsrom, udefinert rom og innvendig trapp til 1. etasje. Peisestue fungerer idag som stue/kjøkken, redskapsrom som soverom, udefinert rom som bad. Innvendig trapp er fjernet. Bruksendring kjeller ikke byggemeldt. Ikke godkjent for dagens bruk, dvs som rom for varig opphold. Det er ikke kjent hvordan brann og lydskille er utført mellom 1. etasje og kjeller.

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: 1. etasje med tilhørende bad, toalett og kjøkken fra 2020/21
Tilbygg kjøkken fra 2021.
Utvidelse terrasse.

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Del av soverom kjeller med takhøyde 1,96 cm. Dette er lavere enn forskriftskrav som er 2,00 meter for bygninger eldre enn 2011.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Inn glasset balkong (BRA-b)				
Loft		17		17	13	13	30
1. Etasje		38		38	15		38
SUM		55			28	13	68
SUM BRA	55						

Romfordeling

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

Kommentar

Takhøyde loft høyeste punkt 1,97 m.
Takhøyde innvendig garasje 2,20 m.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Byggemeldte tegninger inkluderer ikke planløsning loft.
Tegninger datert 9.5.2006

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

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar: Merk at bygningen ikke er godkjent for varig opphold.

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	128	0
Garasje	0	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.10.2025	Daniel P. Martens	Takstingeniør
	Sami Smakolli	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3218 ÅS	109	43		0	555.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Kjærnesveien 29

Hjemmelshaver

Smakolli Sami

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Geologi

Grunnforholdene på Vinterbro består hovedsakelig av morenemasser og leiravsetninger fra istiden. Området ligger i et lavtliggende landskap med svakt kuperte terrengformer og enkelte fjellkoller som stikker frem. Det finnes områder med marin leire som påvirker byggegrunn og dreneringsforhold.

Bebyggelse

Bebyggelsen består av en blanding av eneboliger, rekkehus og lavblokker fra ulike byggeperioder. I tillegg finnes næringsbygg, kontorer og kjøpesenterområder. Bebyggelsen er strukturert i mindre boligfelt med adskilte veisystemer.

Natur og grøntområder

Vinterbro har tilgang til skogsområder, jordbruksmark og kystnære naturmiljøer mot Bunnefjorden. Det finnes flere turstier og grønne belter som binder sammen boligområder og naturområder, inkludert deler av Gjersjøen og Årungenvassdraget i nærområdet.

Infrastruktur og transport

Området har tilknytning til E6 og E18, som gir forbindelse mot Oslo, Follo og Østfold. Det er etablert bussforbindelser til Oslo, Ski og Ås. Gang- og sykkelveier binder sammen boligområder med handel og tjenestetilbud.

Tjenester og handel

Vinterbro Senter er et regionalt handelspunkt med et bredt utvalg av butikker og spisesteder. I tillegg finnes dagligvarebutikker, bensinstasjoner og lokale servicetilbud. Området har også nærhet til næringsområder og logistikkvirksomhet.

Offentlige tilbud

Området betjenes av barnehager, grunnskoler og helsetjenester i nærliggende Ås kommune. Idrettsanlegg, turmuligheter og kulturtilbud er tilgjengelige innen kort avstand. Offentlige tjenester er samlet rundt kommunale knutepunkter.

Historikk

Navnet Vinterbro har trolig opprinnelse fra en eldre ferdselsvei som krysset et vann eller myrområde, der «bro» viser til et overgangssted. Området utviklet seg gradvis fra jordbrukslandskap til bolig- og handelsområde etter utbygging av hovedveiene og etableringen av Vinterbro Senter på slutten av 1980-tallet.

Adkomstvei

Offentlig vei via privat felles adkomst.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	21.10.2025		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	24.10.2025		Gjennomgått		Nei
Infoland.no	24.10.2025		Gjennomgått		Nei
Tegninger			Ikke gjennomgått		Nei
Ferdigattest tilbygg	29.08.2024	Tillatelse til oppføring av tilbygg, bruksendring og fjerning av trapp ble godkjent i delegert vedtak sak Bygg-23/00669-4 den 09.06.2023.	Gjennomgått		Nei
Tillatelse til tilak, med byggemeldte tegninger	09.06.2023		Gjennomgått		Nei
Ferdigattest rehab skorstein	05.07.2021		Gjennomgått		Nei
Byggemeldte tegninger garasje	09.05.2006		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	03.11.2025	
2	04.11.2025	
3	06.11.2025	
4	06.11.2025	

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/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/KP1240>

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