

Tilstandsrapport

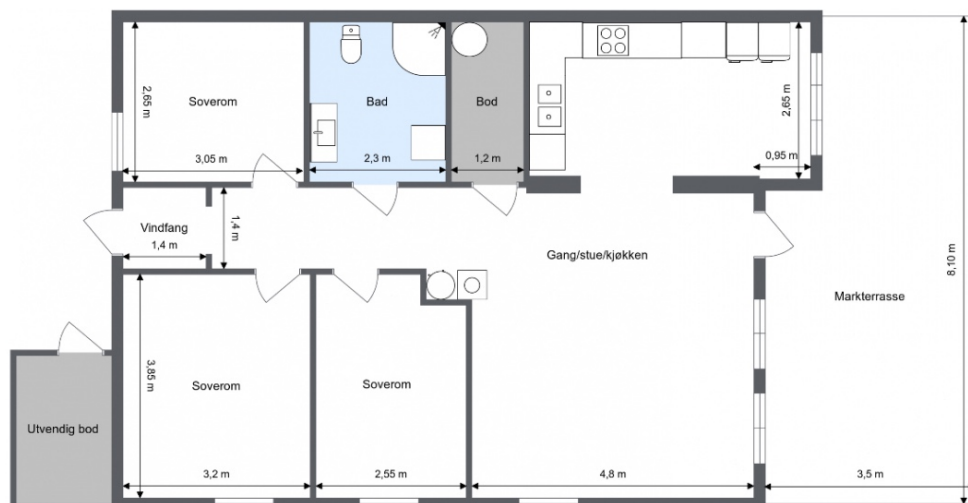
📍 Gneisveien 6, 1435 ÅS

📖 ÅS kommune

gnr. 55, bnr. 444, snr. 15

Sum areal alle bygg: BRA: 109 m² BRA-i: 88 m²

Gneisveien 6, snr. 15



KSR Eiendom AS

Planskissen er kun ment å være en illustrasjon av planløsning og gjør ikke krav på å være korrekt i alle detaljer. Dette inkluderer spesielt eventuelle mål som måtte fremkomme. Er mål viktig må det tas egne mål.
Planskissen er ikke måleverdig og kan kun brukes etter avtale med KSR Eiendom AS

Befaringsdato: 18.06.2025

Rapportdato: 23.06.2025

Oppdragsnr.: 15848-125026

Referansenummer: CB7595

Foretak: KSR Eiendom AS

Takstingeniør: Stein Rølles

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

KSR Eiendom AS

Rapportansvarlig



Stein Rølles

Uavhengig Takstingeniør

stein@ksreiendom.no

901 44 454



Medlem av



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 byggeregler

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.

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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Eierseksjon i flermannsbolig oppført i trekonstruksjoner på støpt plate på mark. Yttervegger i bindingsverk utvendig kledd med ytterpanel. Saltakkonstruksjon i tre teknet med betongstein.

Boligen har elektrisk oppvarming med gulvvarme i bad i tillegg til en peisovn.

Det følger boligen en utvendig sportsbod og garasje for en bil i garasjerekke med adkomst via fellesareal.

Tilstandsvurderingene i rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier.

Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger.

Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner m.m. med mindre dette fremkommer særskilt under de respektive bygningsdeler.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

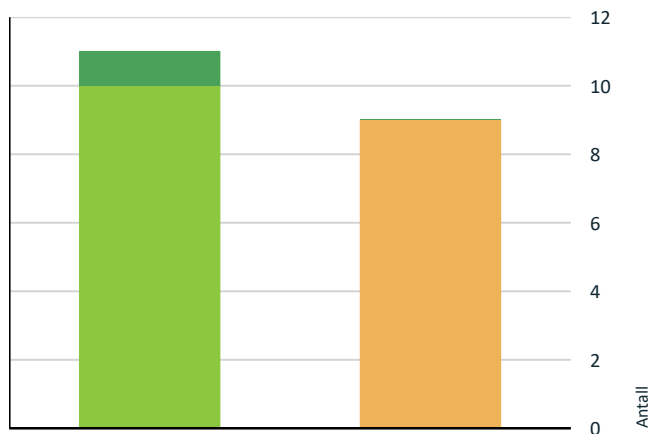
[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

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

! Våtrom > 1. etasje > Bad > Dusjhjørne [Gå til side](#)

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

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

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

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

1992

Kommentar

Registrert tatt i bruk iht. Norges
Eiendommer

UTVENDIG

TG 2 Veggkonstruksjon

Her vurderes kun del av yttervegg som har direkte tilknytning til leiligheten og som er tilgjengelig for vurdering iht. forskrift til avhendingsloven "Tryggere bolighandel"

Yttervegger er kun besiktiget fra bakkenivå med de begrensning det medfører.

Yttervegger med sandwichkonstruksjon i betong og plast. Kompakt konstruksjon uten utvendig ventilering. Dels noe trekonstruksjoner og bindingsverk kledd med ytterpanel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dels er noe værslittasje, sår og oppsprekking i trevirke.

Konsekvens:

Forholdet slik det fremstår er i all hovedsak av kosmetisk betydning, men manglende vedlikehold over tid vil føre til tidligere behov for utskiftinger/utbedringer av berørte bygningsdeler.

TG 1 Vinduer

Vinduer med rammer og karmen i tre med isolerglass. Funksjonstestede vinduer fungerte normalt. Vinduer var nye 2024.

TG 1 Dører

Ytterdører med rammer og karmen i tre med isolerglass og fungerte normalt. Dører var i følge eier ny 2024.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasseplattning i tre direkte på mark på ca 26 kvm. Rekkverk og plattning er nymalt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Terrasseplattning med tilhørende konstruksjoner bærer preg av alder og manglende vedlikehold over tid, med endel slitasje og skjevheter slik den fremstår.

Konsekvens:

Manglende vedlikehold medfører kortere levetid på bygningsdelen og i dette tilfellet må det påregnes fornyelser og utskifting dersom man skal få TGO eller TG1. I.o.m at konstruksjon er lagt direkte på bakken er det ikke mulig å kontrollere alt virke uten av det gjøres fysiske inngrep.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Gulv: Laminat, fliser og vinyl.

Vegger: Tapeter, panel og malte flater. laminerte plater over kjøkkenbenk.

Himling: Himlingsplater.

Tilstandsrapport

Ved overtagelse av brukt bolig må det normalt påregnes eierskiftefornyelse, en viss fornyelser av flater. På innvendige overflater blir kun vesentlige feil/slitasje/skader beskrevet. Det kan derfor være mindre forhold/normal bruksslitasje, som ikke blir beskrevet. Det er registrert noe hulrom i enkelte fliser men ikke bom/løse fliser.

! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt plate på mark.

Det er foretatt stikkprøver med laservater i stue/gang og et soverom som viser noe svanker/skjevheter, men avvik som er innenfor mål som gir TG1 iht. NS3600

! TG 2 Radon

Radon er en usynlig og luktfri radioaktiv gass og alle bygninger bør ha så lave radonnivåer som mulig, og aldri over 200 bq/m³. Anbefalt tiltaksgrense er 100 bq/m³.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

I følge eier er det utført måling med det foreligger ikke dokumentasjon på resultatet.

Eiendommen ligger i et område som i NGU sitt aktsomhetskart er definert med "usikker aktsomhetsgrad".

Konsekvens:

Radon kan ha negative helsemessige konsekvenser og det bør utføres radonmåling for å avdekke forholdene, og eventuelt gjøre avbøtende tiltak slik at verdiene er innenfor anbefalte grenseverdier. For mer informasjon om radon, se <https://dsa.no/radon>

Pipe og ildsted

En peisovn tilsluttet ett-løps elementpipe.

I følge eier fungerer peisovn og pipe normalt.

Det er forevist tilsynsrapport fra Follo Brannvesen datert 14.09.2022 uten anmerkninger. Forholdet er av den grunn ikke vurdert ytterligere.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

I følge eier er det opplyst at rommet ble fornyet fliser på gulv, ny gulvmembran, våtromspanel på vegger og sanitært utstyr i 2009/2010. I følge eier ble blandebatteri på servant byttet 2025.

Gitt alder på de enkelte bygningsdeler som berører fuktsikring anbefales i det at dusjng skjer i et lukket kabinett for redusert fuktbelastning på gulv og vegger, som vil kunne øke brukstiden av rommet og redusere risiko for skader.

1. ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger: Våtromspanel.

Himling: Himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det er registrert slitasje og misfarging i deler av flater og nedre del av våtromspanel i overgang mot aluminiumsprofil.

Konsekvens.

Deler av forholdet er av kosmetisk betydning. Utettheter ved avslutning av plater og aluminiumsprofil vil over tid føre til skader i plater og forholdet bør gjennomgås.

1. ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Fliser og rullestein.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert noe misfarging og sprang i enkelte fliser. Det er stedvis noe hul lyd i enkelte av de, men det ble ikke registrert bom/løse fliser.

Konsekvens:

Forholdet er i all hovedsak av kosmetisk betydning og har ingen funksjonsmessig konsekvens.

1. ETASJE > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk: Lett tilgjengelig plastsluk med klemring og synlig membran. Sluk er opprinnelig.

Fall mot sluk i dusj: Ok

Fall på gulv for øvrig: Ok

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Høyde mellom slukrist og topp fliser ved dør er ca. 25 mm. Avslutning av membran/tettesjikt ved dør som er viktig for lekkasjesikring av rommet er ikke synlig. Således kan ikke faktisk høydeforskjell topp sluk og membran ved terskel ikke vurderes uten fysisk inngrep.

Sluk er innenfor sokkellist for dusjhjørne.

Konsekvens:

Høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved terskel som i dette tilfellet er under 25 mm. Manglende høydeforskjell og tett sokkellist foran sluk fører til økt risiko for vannskader ved eventuelle lekkasjer.

1. ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Benkeskap med servant, toalett og dusjarmatur.

Opplegg for oppvaskmaskin.

I følge eier var blandebatteri på servant og toalett nytt 2024.

1. ETASJE > BAD

! TG 2 Dusjhjørne

Dusjhjørne. i aluminium.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dusjhjørne er slitt og deler av mekanisme for dører fungerer dårlig.

Konsekvens.

Det må påregnes fornyelser av dusjhjørne dersom det skal fungere tilfredstillende.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Ventil med avtrekk i himling og spalte for tilluft i dør.

1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er foretatt hulltagning i vegg på baksiden av dusjhjørnet i fra tilstøtende bod uten at det ble registrert unormale verdier eller symptomer på utettheter i dette området.

Ideelt sett burde hulltagning vært utført lengre inn i boden, men dette lar seg ikke gjøre grunnet plassering av varmtvannsbereder.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Innredning

Innredning med formpressede, profilert fronter og laminerte skapstammer. Benkeplater i laminat med oppvaskkum i stål. Integriert stekeovn, oppvaskmaskin og micro.

I følge eier var innredning og utstyr nytt 2016. Koke topp var ny 2025. Det er montert komfyrvakt.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Ventilator med luftutblåsing via ventilasjonsanlegg. I følge eier var ventilator ny 2024. Det er montert komfyrvakt.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Innvendig infrastruktur for vann og avløp i plast, kobber og stål. Det ble ikke registrert trykkfall på vannet ved tapping fra to steder samtidig. Stoppekran er lokalisert i kjøkkenbenk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

I all hovedsak er utstyr opprinnelig. Vurdering er samlet basert på alder og tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert.

Det er ikke montert lekkasjestopper i kjøkkenbenk.

Konsekvens:

Det var ingen symptomer på funksjonssvikt på befaringstidspunktet, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon og lekkasjer/skader plutselig kan oppstå.

Lekkasjestopper var ikke et krav på oppføringstidspunkt og forholdet har ikke tilbakevirkende kraft. Dette kommenteres av hensyn til lekkasjesikkerhet iht. forskrift til avhendingsloven.

! TG 1 Ventilasjon

Mekansisk sentralavtrekk fra kjøkken og våtrom. Tilluft via spalteventiler i vinduer.

Vifte og ventilator var i følge eier nytt 2024. Det er forevist dokumentasjon fra Din Ventilasjon AS utførelse av innjustering av avtrekk 18.06. 2025.

Tilstandsrapport

! TG 1 Varmtvannstank

200 liter varmtvannsbereder i stål plassert i bod.
Bereder er produsert i 2014 og i følge eier montert 2015 og opplyst å fungere normalt.
Tilstandsgrad settes grunnet alder da bereder er under 20 år.
Jfr. også beskrivelse av elektrisk anlegg.

! 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 med automatsikringer. 50 amp hovedsikring. Overspenningsvern.

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.
I all hovedsak er installasjonen opprinnelig og det er utført noe arbeider/fornyelser over tid.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Ja, så langt eier er kjent med.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
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 I følge eier er det utført kontroll av anlegget de siste 5 år. Kontrollrapport er ikke forevist.
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?

Tilstandsrapport

Ja

Generell kommentar

Dette er en særdeles 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 bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgrad som fremkommer er satt grunnet pålegg i forskrift. Jfr. også veiledning for undersøkelsen gitt av DIBK.

El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen og få utført en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

For å få en fullstendig kontroll av el-anlegget anbefales det å innhente en utvidet el-kontroll/tilstandsvurdering av el-anlegget etter NEK 405-2-3:2023

Varmtvannsbereder er tilsluttet strøm via stikkontakt. Fra 2014 har det vært krav til at bereder av denne størrelsen effektmessig (over 1500w) skal tilkobles strøm direkte. Dette med årsak i varmgang og brannrisiko.

Konsekvens av feil og mangler ved det elektriske anlegget kan være en sikkerhetsrisiko knyttet til brann, liv og helse.

Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningsakkyndig 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.

Det er røykvarsler og 6 kg. pulverapparat.

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 apparat er kontrollert 2024 av Norsk brannvern AS
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

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

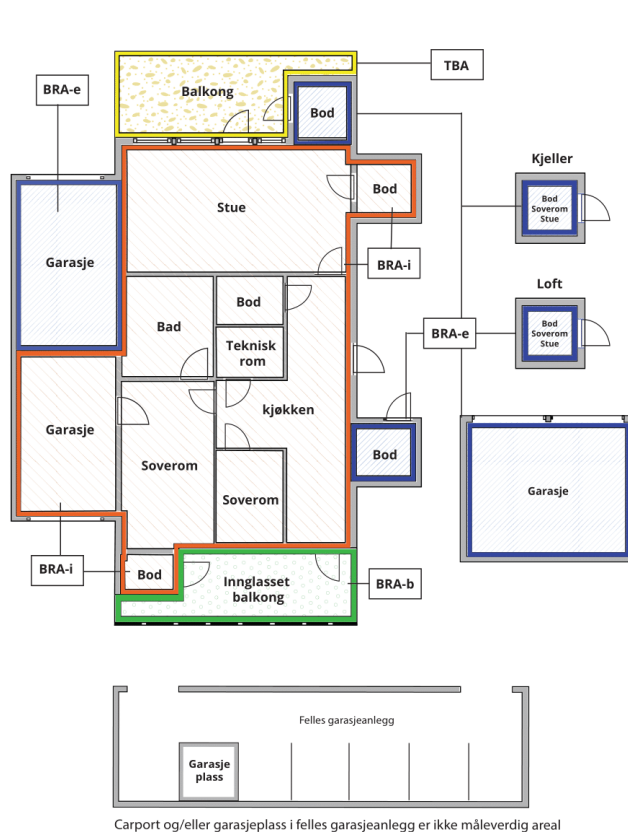
Hva er måleverdig areal?

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 opptas 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinnndeling

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	88			88	26
1. etasje		5		5	
1. etasje		16		16	
SUM	88	21			26
SUM BRA	109				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Vindfang, Gang, Stue/kjøkken, Bad, Soverom, Soverom 2, Bod		
1. etasje		Utvendig bod	
1. etasje		Garasjerom	

Kommentar

Ekstern bod og garasje i rekke beskrevet som BRA-e er påvist av eier.

Rommene er i rapporten beskrevet iht. bruk og slik de fremstod på befaringstidspunkt. Det er ikke forelagt byggemeldte og godkjente tegninger og byggets/rommenes lovlighet er ikke kontrollert.

Inntil videre opplyses primær- og sekundært areal summert som tilleggsopplysning iht. til forskrift til avhendingsloven.

Fordelingen mellom primærdel (P-ROM) og sekundærdel (S-ROM):

P-ROM: 85

S-ROM: 3

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er ifølge eier utført fornyelser av ventilasjonsanlegg i regi av boligsameiet. I tillegg bytte av koketopp og noe fornyelser av overflater etc.

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar: Det er målt takhøyde under 220 mm. som er beskrevet som avvik fra takhøyde i NS3600. Takhøyde i bad er ca 215 mm. For øvrig er takhøyde i leiligheten ca. 239 mm.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.6.2025	Stein Rølles	Takstingeniør
	Per Magnus Lund Andreassen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3218 ÅS	55	444		15		IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant
Adresse Gneisveien 6							
Hjemmelshaver Andreassen Per Magnus Lund							

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	19.06.2025		Gjennomgått		Nei
Follo Brannvesen	14.09.2022	Tilsynsrapport	Gjennomgått		Nei
Din Ventilasjon AS	19.06.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

Rapporten er basert på innholdskrav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og retningslinjer gitt av DIBK i sin veiledning til forskrift.

Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Kun for valg av tilstandsgrader følger rapporten i hovedsak Norsk Standard NS 3600 (gjeldende bransjestandarden for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig)

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

For kostnadsestimat ved TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Kostnadsestimat som fremkommer ved TG3 må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker, og det anbefales at det innhentes tilbud fra utførende. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet).

PRESISERINGER

Rapporten kan brukes inntil ett år etter dato for befaring, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.

Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen etter dato for befaring og frem til det er inngått en salgssavtale, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Tilstandsrapporten gjelder kun hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse med mindre annet er opplyst.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget.

- For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.
- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampspærren bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).
- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske

forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

- befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelige eller skjult, blir ikke kontrollert.
- det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.
- det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).
- stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.
- Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.
- Skadegjørerere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.
- Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad,

Forutsetninger

utførede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

- Normal slitasjegrad: forventet slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

Rapporten er utarbeidet av uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører som meglerforetak, banker, forsikringselskap etc.