

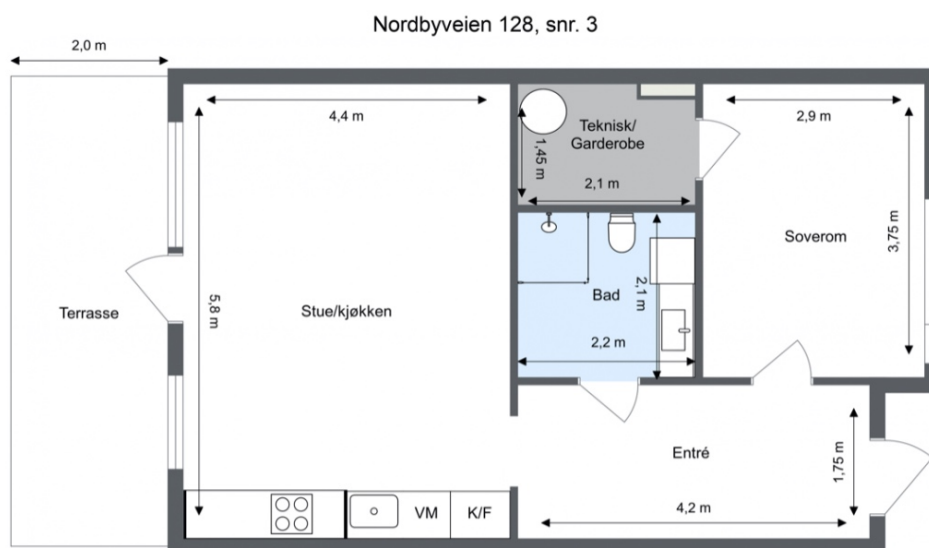
Tilstandsrapport

📍 Nordbyveien 128, 1423 SKI

📖 ÅS kommune

gnr. 103, bnr. 5, snr. 3

Sum areal alle bygg: BRA: 59 m² BRA-i: 54 m²



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 særskilt 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: 27.05.2025

Rapportdato: 13.06.2025

Oppdragsnr.: 15848-125022

Referansenummer: LD1257

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 bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygnings sakkyndige 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.



Beskrivelse av eiendommen

Eierseksjon i boligblokk oppført med bærende konstruksjoner i betong og stål.

Utfyllende vegger i antatt bindingsverk utvendig kledd med ytterpanel, fasadeplater og tynnpussfasader.

Flat takkonstruksjon, antatt tekket med papp membran.

Leiligheten har elektrisk oppvarming med panelovn i stue og gulvvarme i bad.

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](#)

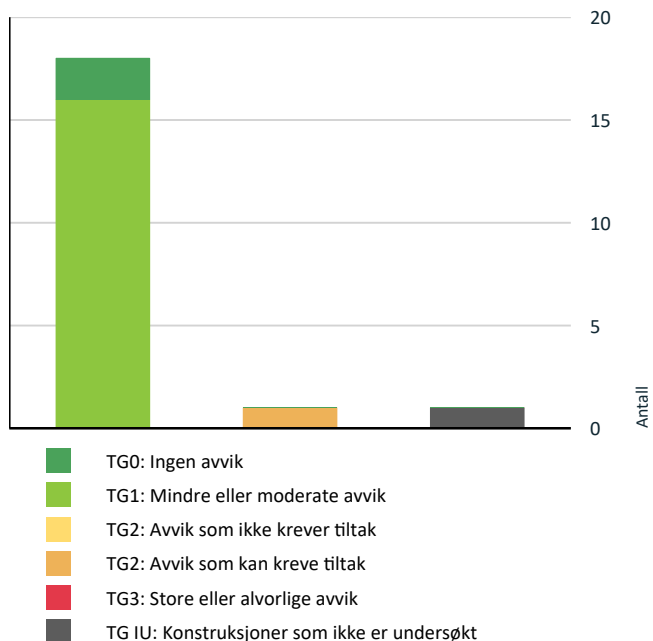
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

Byggemeldte og godkjente tegninger er ikke forevist. Dette betyr nødvendigvis ikke at de ikke forefinnes, men det henvises i så måte til nærmere undersøkelser hos kommunen.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Våtrom > 1. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2018

Kommentar
Registrert tatt i bruk iht. Norges
Eiendommer

UTVENDIG

TG 1 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"

Det er ikke forevist sameiets vedtekter og eventuell særskilt vedlikeholdsplikt av bygningsdelen.

Yttervegg i antatt bindingsverk, utvendig kledd med ytterpanel, fasadeplater og tynnpussfasader.

TG 1 Vinduer

Vinduer med rammer og karmen i tre utvendig aluminiumsbekledning og isolerglass. Funksjonstestede vinduer fungerte normalt og fremstår i normalt god stand alder tatt i betraktning.

TG 1 Dører

Terrassedør med rammer og karmen i tre med isolerglass og utvendig aluminiumsbekledning.
Brann- og lydklassifisert inngangsdør.

Funksjonstestede dører fungerte normalt og fremstår i normalt god stand alder tatt i betraktning.
Det er et sår i dørbblad for inngangsdør. Dette er vurdert som et mindre til moderat avvik som gir TG1 iht. NS3600

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Dels overbygget terrasseplating i tre.
Konstruksjonen fremstår i normalt god stand med normal tidsmessig slitasje.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Himling: Malte flater på senket himling og malte betongdekke med v-fuger.
Vegger: Malte flater. Fliser over kjøkkenbenk.

På innvendige overflater blir kun vesentlige feil/slitasje/skader beskrevet. Det kan derfor være mindre forhold/normal bruksslitasje, som ikke blir beskrevet.

Ved overtagelse av brukt bolig må det normalt påregnes eierskiftefornyelse, en viss fornyelser av flater.

TG 1 Overflater - Gulv

Laminat.

På innvendige overflater blir kun vesentlige feil/slitasje/skader beskrevet. Det kan derfor være mindre forhold/normal bruksslitasje, som ikke blir beskrevet.

Ved overtagelse av brukt bolig må det normalt påregnes eierskiftefornyelse, en viss fornyelser av flater.

Tilstandsrapport

! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i betong.

Stikkprøver med laservater i stue og gang viser noe mindre svanker/planavvik, men avvik som er godt nnenfor mål som gir TG1 iht. NS3600

! TG 0 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.

I følge Norges Eiendommer er det utstedt ferdigattest som iht. DIBK er å anse som dokumentasjon på at krav til etablering av radonsperre i henhold til byggt teknisk forskrift (TEK10) er oppfylt.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Bad med opprinnelig våtromskonstruksjon og det er ikke forevist dokumentasjon på utførelse og oppbygging av rommet. Det er opplyst at våtrom er prefabrikkert baderomskabin.

1. ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger: Fliser

Himling: Malte plater på senket himling.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert riss i del av fuger i dusjhjørne.

Det ble søkt med fuktindikator i overflater ved disse riss, uten at det ble registrert unormale forhold.

Konsekvens:

Forholdet har nødvendigvis ingen negativ konsekvens utover kosmetisk men dette kan ikke utelukkes og vær klar over denne risikoen. Gitt at det ikke er forelagt dokumentasjon på oppbygging av badet slik at årsaken til rissene kan med sikkerhet fastslås, må det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke om årsaken til rissene.

1. ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater Gulv

Fliser.

Stikkprøvekontroll av enkelte fliser viser noe hul lyd under enkelte fliser men det ble ikke konstatert bom/løse fliser.

1. ETASJE > BAD

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk: Sluk i stål med klemring. Det er ikke synlig membran. Det legges til grunn at forholdet er i varetatt. Jfr. beskrivelse i punkt nedenfor om dokumentasjon.

Fall mot sluk i dusj: Det er fall i nedsenk for dusjsone. For deler av flaten er fall noe snaut, men det fungerer ved normal bruk og er vurdert som tilfredstillende.

Fall på gulv for øvrig: Det er registrert fall mot sluk fra øvrige vanninstallasjoner selv om dette er noe snaut.

Høyde mellom slukrist og topp fliser ved dør, målt med linjelaser er snaut 40 mm Dette er vurdert til å være tilfredsstillende med hensyn til

Tilstandsrapport

lekkasjesikkerhet. 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.

1. ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Benkeskap med servant, vegghengt toalett, foldbare dusjdører + dusjarmatur på vegg og opplegg for vaskemaskin. Funksjonstestet utstyr fungerte normalt og fremstår i normalt god stand alder tatt i betraktning.

1. ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

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

1. ETASJE > BAD

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke foretatt hulltaking da badet er en prefabrikerte baderomskabin. I forskrift er det unnlatt krav til hulltaking i prefabrikerte badedromskabiner.

1. ETASJE > BAD

Dokumentasjon

DIBK skriver om dokumentasjon: Alle boliger og senere byggearbeider på boligen som er søknadspliktige, skal avsluttes med ferdigattest. Ved ferdigattest skal de ansvarlige firmaene ha gitt sine samsvarserklæringer og kontrollerklæringer på at deres arbeid er utført i henhold til lov, forskrift og tillatelse. Firmaene som erklærer ansvar i en byggesak skal ha tilstrekkelige kvalifikasjoner, blant annet utdanning og praksis, til de oppgavene de erklærer ansvar for. Ferdigattesten skal være en bekreftelse på at arbeidene er utført i henhold til regelverket, og i utgangspunktet vil ferdigattesten være dokumentasjon på faglig god utførelse.

Denne boligen er omfattet av disse krav. Gitt at det er utstedt ferdigattest ansees forholdet i dette tilfellet som oppfylt.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Kjøkkeninnredning

Innredning med laminerte skapstammer og formpressede fronter. Benkeplater i laminat med oppvaskkum i stål. Integrert kjøll/frys, oppvaskmaskin, stekeovn og induksjonstopp.

Innredning fremstår i normalt god stand

Det er montert komfyrvakt.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Ventilator med utblåsning.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger

Innvendig infrastruktur for vann og avløp i plast, kobber og stål. Forsyningsrør for vann med rør i rør hvor fordeler er plassert over innbygget sistene for toalett og drenert til rom med sluk.

Stoppekran er lokalisert ved fordeler.

Tilstandsrapport

Det ble ikke registrert trykkfall på vannet ved tapping fra to steder samtidig.

Det er montert lekkasjestoppere i kjøkkenbenk.

Takstingeniør har ikke spesialkompetanse på rør/infrastruktur for vann og avløp og det anbefales alltid gjennomgang av personell med fagkompetanse.

! TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

I følge eier ble det byttet vifter i 2023. Filter er nylig byttet.

! TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder med fast elektrisk tilslutning er plassert i teknisk rom med sluk.

Elektrisk anlegg

Det er utført el-kontroll av anlegget med forevist kontrollrapport utarbeidet iht. NEK 400 del 6-62 datert 11.06.2025, uten at det fremkommer avvik som er påkrevet rettet. Rapporten er utført av EI-kontakten AS.

Anlegget er derfor fritatt kontrollert i denne rapporten. Jfr. forskrift til avhendingsloven "Tryggere bolighandel" §2-18

! TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Boligen er utstyrt med felles brannvarslingssystem og sprinklingsanlegg.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei Det er ikke slukkeapparat i boligen. Dette er ikke et krav da det er installert sprinklingsanlegg.
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

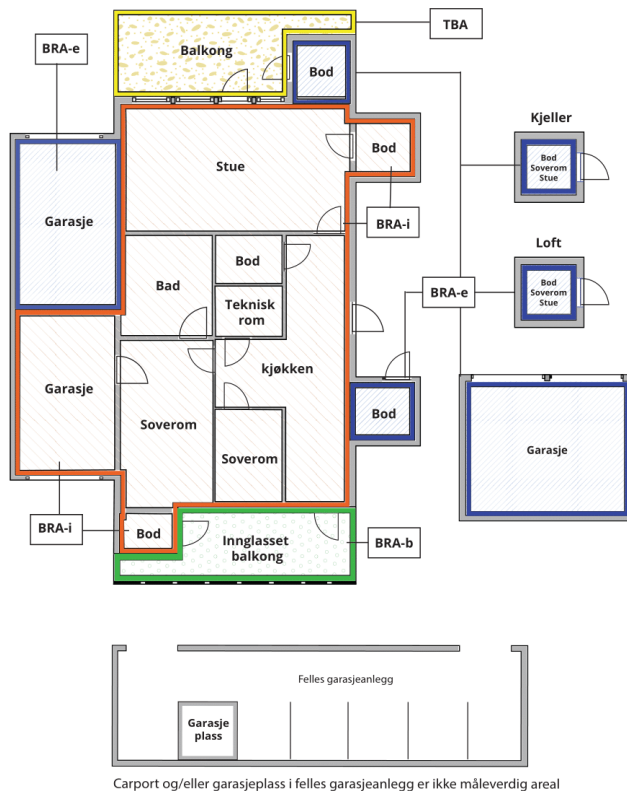
Hva er måleverdig areal?

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 bodene

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 branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige 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	54			54	12
Kjeller		5		5	
SUM	54	5			12
SUM BRA	59				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Bad, Entré/gang, Soverom, Stue/kjøkken, Bod/teknisk rom		
Kjeller		Kjellerbod	

Kommentar

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 primær- og sekundær- og sekundært areal (P-ROM) og sekundær- og sekundært areal (S-ROM):

P-ROM: 51 kvm.

S-ROM: 3 kvm.

Ekstern bod beskrevet som BRA-e er påvist av eier/tilstedeværende.

I tillegg følger det i følge eier en biloppstillingsplass i fellesgarasje med adkomst via motorisert port.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Byggemeldte og godkjente tegninger er ikke forevist. Dette betyr nødvendigvis ikke at de ikke forefinnes, men det henvises i så måte til nærmere undersøkelser hos kommunen.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar: Takhøyde i deler av leiligheten er målt til 249 mm.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.5.2025	Stein Rølles	Takstingeniør
	Elise Vik Eriksen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3218 ÅS	103	5		3	3180.2 m ²	Iht. Norges Eiendommer.	Eiet

Adresse

Nordbyveien 128

Hjemmelshaver

Renat Holding AS

Kommentar

Det følger seksjonen eierskap til ideell andel av eiendommen.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæring er ikke utfyllt da eier ikke har bebodd eiendommen.	Ikke gjennomgått		Nei
Eier v/Pål Eriksen			Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	26.05.2025		Gjennomgått		Nei
Elise Vik Eriksen		Tilstede ved befaring	Gjennomgått		Nei
El-rapport	11.06.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.06.2025	

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 funksjonspøving 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 oppførede 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 takstingeniør uten bindinger til andre aktører som meglerforetak, banker, forsikringsselskap etc.