

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig
 Grevlingveien 5, 1407 VINTERBRO
 Ås kommune
 gnr. 110, bnr. 26

Markedsverdi

2 500 000

Sum areal alle bygg: BRA: 67 m² BRA-i: 57 m²



Befaringsdato: 10.11.2025

Rapportdato: 21.11.2025

Oppdragsnr.: 10040-1772

Referansenummer: DS9199

Autorisert foretak: Follo Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Morten Bratberg



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.

Follo Takst AS



Rapportansvarlig

Morten Bratberg

Uavhengig Takstingeniør

morten@follo-takst.no

957 81 845



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • 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 straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Tilstands vurderingen er beskrevet i kontrollpunktene.
Det oppfordres at interessenter bruker tid og setter seg inn i rapporten for å få størst mulig innsikt i boligens tilstand. De ulike bygningsdeler er systematisk undersøkt, og det henvises til detaljert beskrivelse av de ulike bygningsdeler i rapporten. Det gjøres oppmerksom på at et rom eller en bygningsdel kan fungere godt selv om den får TG 2.

Anbefaler potensiell kjøper å lese gjennom rapporten nøye for å få en best mulig forståelse av boligens tilstand.

Fritidsbolig - Byggeår: 1957

UTVENDIG

[Gå til side](#)

- Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
- Beslag, takrenner og nedløp i behandlet stål/aluminium.
- Yttertak av type saltak oppført i treverkskonstruksjon.

- Yttervegger : Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har liggende bordkledning.

- Vinduer : Malte trevinduer med 2-lags glass.

- Balkongskyvedør i tre med 2- lags glass.
- Teak ytterdør med glassfelt som er malt på utsiden.

- Terrasse/uteplass : Det er etablert murt uteplass ved inngangsparti på ca 27 kvm. Gulv er flislagt.
Etablert to uteplasser til på eiendommen.

- Trapp : Utvendig murt trapp som er kledd med fliser.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

- Innvendige overflater på oppholds- og soverom bestående hovedsakelig av følgende:
Gulv: løst vegg til vegg teppe, lakkert furu gulv. Parkett på soverom og banebelegg på bad.
Vegg: panel, malt panel og malt tapet/ strie.
Himling: panel, takessplater og malt strie.

- Etasjeskiller er av trebjelkelag.

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

- Pipe/ildsted : Boligen har murt leca pipe. Frittstående vedovn i stue.

- Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

- Malt slett dør i finer til soverom. Dør til bad i profilert furu.

- Garderobeskap i entre og på soverom.
- skyvedørgarderobe i entre.
- Div. belysning.
- Alarm.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Badet har ukjent alder, og det er således ikke mulig for

undertegnede å fastslå hvilke forskriftskrav som gjaldt på oppføringstidspunktet. Det foreligger ingen dokumentasjon som bekrefter utførelsen eller eventuelle godkjenninger.

Panel på vegger og tak.

Det er vinylbelegg på gulv. Uten fall på gulv mot sluk.

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

- Innredninger: dusjkabinett, toalett, servantinnredning, speil på vegg over servant. Opplegg for vaskemaskin. Utslagsvask.

Det er naturlig ventilering.

- Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale fuktmålinger.

Hulltaking er foretatt i vegg fra soverom og mot bad.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med lyse profilerte fronter. Laminat benkeplater
Flisfelt på vegg over kjøkkenbenk.

Avsatt plass for kjøleskap og komfyr.

Komfyrvakt : ja.

Vannstopper : nei.

Det er kjøkkenventilator med mekanisk avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

- Innvendige vannledninger er av kobber.

- Det er avløpsrør av plast.

- Ventilasjon : Boligen har naturlig ventilasjon.

- Boligen oppvarmes av følgende :

Gulvvarme : ingen.

Vedovn : plassert i stue.

Elektriske ovner : plassert i stue, kjøkken og på bad.

Luft til luft varmepumpe i stue.

- Varmtvannstanken er på ca. 100 liter og plassert i krypkjeller.

- El.anlegg bestående av:

Sikringsskap : plassert på soverom.

Hovedsikring: 63 amp.

Sikringstype: jordfeilautomat.

Overspenningsvern: ja.

- Brannslukningsapparat og røykvarslere med batteri.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

- Det er byggegrunn av fjell.

- Oppført på ringmur i betong med sparestein.

- Utvendige avløpsrør er av plast og koblet til offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og knyttet til offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	67 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	57 m ²
Totalpris	2 500 000

Arealer

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 800 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

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

Boligen har ferdigattest fra 1959 basert på tegninger fra 1957. Tegningene viser ikke bad, og boligen er mindre enn dagens faktiske forhold. Senere endringer, herunder innlemming av utebod, utvidelse mot nord, endret planløsning og fasadeendringer, er ikke dokumentert med godkjente tegninger eller ferdigattest.

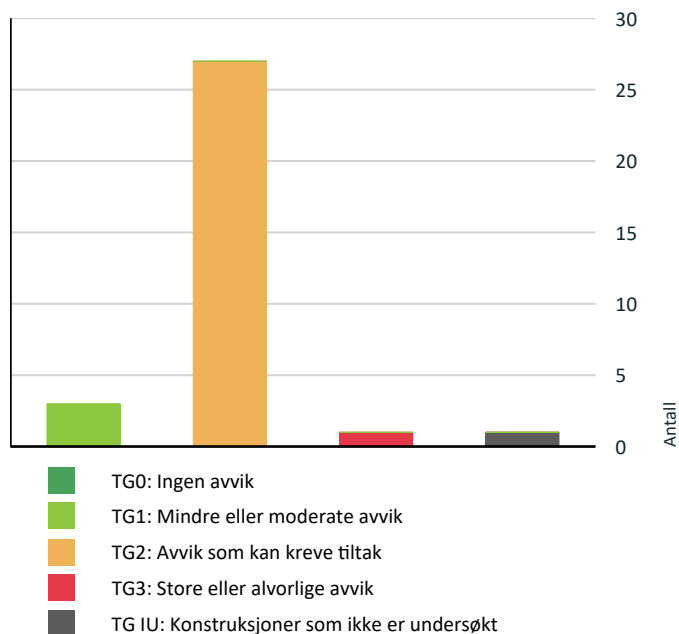
Uthus/bod/skjul

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke mottatt godkjente byggetegninger på dette bygget.

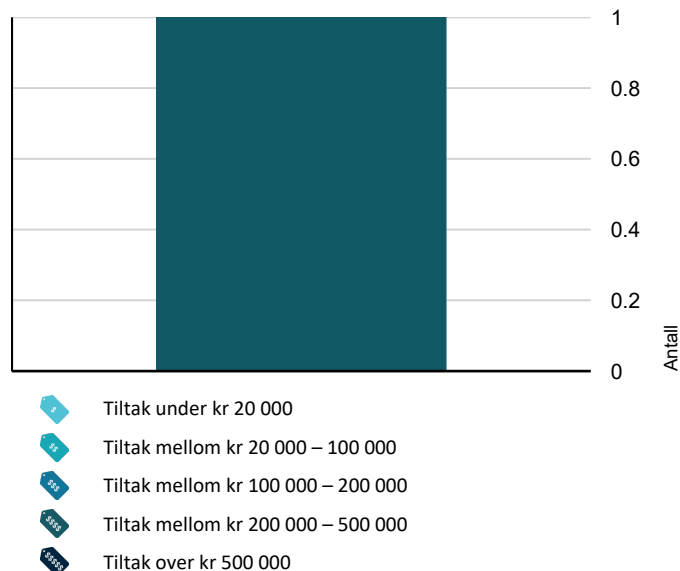
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten blir sendt kunde/eier for gjennomlesning og godkjenning før endelig, underskrevet rapport blir utarbeidet. Areal blir oppmålt med Leica X310 og blir avrundet til nærmeste hele tall. Enkelte boliger, spesielt med vinkler å skråtak kan være vanskelige å måle korrekt. Planavvik og fall på bad blir målt med planlaser Devalt og meterstokk. Tilfeldige målepunkter blir foretatt på etasjekiller. Noe overflatebehandling må alltid påregnes ved kjøp av brukt bolig. Skjønnhetsfeil, overflatefeil og vanlig bruksslitasje er ikke kommentert, men hensyntas ved beregning av verdi (dersom markedsvurdering er utført i rapporten). Det kan være vanskelig å se forskjell på moderne laminat og parkett, da disse vektlegges lik i en verdiberegning, anbefales det for interessenter som vektlegger dette, og selv foreta en vurdering av overflatene. Både når det gjelder type, kvalitet og slitasjegrad. Blir ikke kostandsestimert forhold/bygningsdeler med TG2 i denne rapporten. Takstmann har ikke bedømt utvendig terrengforhold eller vært på yttertaket. Tilleggsbygninger på eiendommen er kun enkel visuelt befart.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Innvendig > Andre innvendige forhold

[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Taktekkning

[Gå til side](#)

! Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

! Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

! Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

! Utvendig > Utvendige trapper

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Innvendig > Overflater	Gå til side
! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
! Innvendig > Radon	Gå til side
! Innvendig > Kryp kjeller	Gå til side
! Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
! 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 > Terrengforhold	Gå til side
! Kjøkken > 1. etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
! Kjøkken > 1. etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side
! Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
! Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
! Våtrom > 1. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
! Våtrom > 1. etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
! Våtrom > 1. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG

Byggeår

1957

Kommentar

Byggeår er hentet fra gitt byggetillatelse.

Anvendelse

Tatt i bruk. Eid av nåværende eier siden 1993.

Tilbygg / modernisering

Tilbygg

Boligen er tilbygd og ombygd etter 1957. Det foreligger ikke dokumentasjon som angir tidspunkt for når arbeidene ble utført. Videre er det ikke innhentet eller registrert byggetillatelse fra kommunen i forbindelse med disse tiltakene.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Alder og tilstand på taktekkingen er ikke dokumentert, og det er derfor usikkerhet knyttet til gjenværende levetid. Dette gjelder også for undertaket. Det er observert noe mosedannelse på tak.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Mosevekst bør fjernes fra takbelegg da denne over tid vil tære på overflaten til pappshingel og gi avkortet levetid. Innhenting av dokumentasjon på taktekking anbefales for å kunne kartlegge antatt forventet gjenværende levetid.

Generelt om yttertak : Som en hovedregel bør taket inspiseres minst to ganger i året - vår og høst. Hver vår bør man undersøke om is eller snørydding har påført taket skader. Kontrollér spesielt om alle beslag er i orden og om inntekkingene rundt piper, ventiler, rør og overlys er tette.

Konsekvens av ett utett yttertak vil kunne gi store skader på konstruksjoner.



Nedløp og beslag

Beslag, takrenner og nedløp i behandlet stål/aluminium.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Forkantbeslag på tak over inngangsparti er dels løsnet.

Det er synlig tegn på vanninntrengning i krypkjeller hjørnet nordøst.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

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

Utskiftning av forkantbeslag ved inngangsparti må utføres for å hindre vanninntrengning under takpapp.

Konsekvens av avviket vil kunne gi større skader på takkonstruksjon i dette område.

Konsekvens av taknedløpsrør som ikke leder vann tilstrekkelig bort fra grunnmur vil gi unødig vannbelastning på grunnmur og utvendig drenering.

Vanninntrengning i krypkjeller vil over tid kunne gi større skader på konstruksjoner.



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 er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Ikke synlig musestopper bak kledning.

Liten/manglende dryppkant mot utvendig beslag ved flere vinduer.

Konsekvens/tiltak

- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

Utvendig kledning må jevnlig vedlikeholdes med vask og maling. Skifte ut råteskadet bord. Om kledning på hele vegger skal gjennomføres bør det etableres lufting bak kledning etter dagens anbefalte løsninger. Samt må det monteres tilfredsstillende musestopper.



Tilstandsrapport

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Yttertak av type saltak oppført i treverkskonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.
- Det er registrert symptom på fuktskader i konstruksjonen.

Synlig nedbøyning på tak under drager mellom stue og kjøkken.

Synlig muselort på loftet.

Observert noe påstartet råteskader på vinds kier.

Synlig at det er vært en vannlekkasje fra yttertak (synlig i tak inne i skyvedørsgarderobe i entre). Loftet er ikke fullt inspiserbart, og skjulte skader kan foreligge.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Det er registrert spor etter mus på loft, tegn til tidligere vannskade samt begynnende råte i vinds kier. Det anbefales nærmere undersøkelser, utbedring av skader, utskifting av råteskadede materialer, gjennomføring av skadedyrkontroll og sikring av taktekking for å forebygge videre skade.



TG 2 Vinduer

Malte trevinduer med 2-lags glass.

Alder : fleste vinduer er skiftet i 2007. Opprinnelig vinduer i stue mot vest hvor det er skiftet glass i opprinnelig rammer i 2010.

Årstall: 2007

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Enkelte vinduer er noe tråd å lukke/ åpne.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Justering/ smøring av enkelte vinduer bør utføres.

Vinduer må jevnlig vedlikeholdes med vask/maling av utvendig treverk. Smøring av slidedeler.

TG 2 Dører

Balkongskyvedør i tre med 2- lags glass.

Teak ytterdør med glassfelt som er malt på utsiden.

Alder : ikke kjent. Eldre dører hvor det er skiftet glassfelt i balkongdør i 2007.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass.

Dører er av eldre årgang og det er synlig kondensering på innside av balkongdør.

Balkongdør er plassert på nivå under etasjeskiller og kan være årsak for kondensering på innside.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Dører må jevnlig vedlikeholdes med vask/ maling og smøring. Samt må tettepakninger jevnlig skiftes.
Det bør etableres bedre mulighet for luftsirkulasjon på innsiden av balkongdør for å hindre kondensering.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er etablert murt uteplass ved inngangsparti på ca 27 kvm. Gulv er flislagt.

Etablert to uteplasser til på eiendommen.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Bom/ hulrom i flere fliser på gulv.

Ikke fall på gulv fra ringmur og bort fra huskroppen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Bør etableres fall bort fra ringmur. Om fliser skulle løsne eller sprekke må disse erstattes med nye.

Anbefales montering av høyere rekkverk og mindre lysåpninger i rekkverk for bedre sikkerhet mot fall.

Konsekvens av hulrom i fliser er at flere fliser må forventes at vil løsne og sprekke om ikke tiltak utføres.



TG 2 Utvendige trapper

Utvendig murt trapp som er kledd med fliser.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Det er bom/ hulrom i flere fliser. Enkelte flis er løsnet/sprekt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For utbedring av fliser må disse fjernes og limes på nytt.



INNENDIG

Overflater

Innvendige overflater på oppholds- og soverom bestående hovedsakelig av følgende:

Gulv: løst vegg til vegg teppe, lakkert furu gulv. Parkett på soverom og banebelegg på bad.

Vegg: panel, malt panel og malt tapet/ strie.

Himling: panel, takessplater og malt strie.

Vurdering av avvik:

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

Observerte merker og skader på teppe i entre og stue. Parkett på soverom er ikke lagt fult ut på hele rommet og parkett er ikke fagmessig lagt. Det er skader i tak etter vannskade i skyvedørsgarderobe i entre.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Noe overflatebehandling og utskiftninger av overflater må forventes.

Tilstandsrapport



Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt høydeskjell i stue/kjøkken og på soverom.

Målinger er utført med en streklaser og tilfeldig punktmåling med tommestokk. Til info er ikke alle rom blitt målt og rom var begrenset med at boligen var møblert.

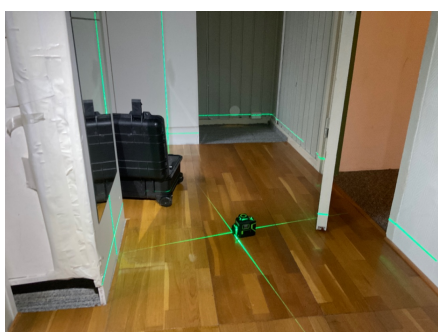
Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Det må utføres tiltak med oppstøtting av bjelkelag i krypkjeller.

Grunnet målt høydeforskjeller anbefales nøyaktig måling på gulv. Kan være større avvik på skjevheter som ikke er observert ved denne punktmålingen. Ved evt. utskiftning av gulv/parkett bør undergulv kontrolleres opp mot høyst tillatte planavvik for det spesifikke gulv en måtte velge (det forskjell på toleransekrav til et hvert produkt).

Tilstandsrapport



TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Radon målinger blir anbefalt de fleste plasser for å danne seg et bilde av situasjonen angående risiko knyttet til eventuelt radon eksponering. Det kan ikke utelukkes at det kan finnes forhøyede verdier. Merk at det er krav til radonmålinger på alle utleieboliger og at tiltak må iverksettes om resultatet er over 100 Bq/m³. Målinger er eneste reelle mulighet for påvisninger.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har murt leca pipe. Frittstående vedovn i stue.

Pipe og ildsted er kun visuelt befart og det anbefales alltid kontroll fra Brannvesenet eller det feievesenet. Kan ikke utelukke at tiltak må utføres etter en slik kontroll.



TG 2 Kryp kjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.

Synlig at det har vært vanninntrengning langs fjell i krypkjeller.
Svak/manglende lufting i krypkjeller.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk konstruksjonen jevnlig. Avviket kan medføre behov for tiltak, men bør observeres over tid.

Boligen har krypkjeller som er en kjent risikokonstruksjon med hensyn til fuktproblematikk. Krypkjelleren gir økt fare for fuktopphopning, kondens, mugg- og råteskader, spesielt dersom det mangler fuktsperre og/eller tilstrekkelig ventilasjon. Det ble observert synlig tegn på vanninntrengning i krypkjeller ved befaring og svak/manglende lufting. Det anbefales å etablere fall og bortledning av overvann som trenger inn i hjørnet nordøst samt å legge plastfolie på grunn for å hindre avdunsting fra bakken. Det må også sikres at ventilasjonen i ringmur er tilstrekkelig for å sikre god luftsirkulasjon. Konstruksjonen vurderes som fuktteknisk utsatt, og tiltak bør vurderes for å redusere risikoen for fremtidige skader.



Innvendige dører

Malt slett dør i finer til soverom. Dør til bad i profilert furu.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe slitasje/skader på dør til soverom.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dører fungerer til tenkt funksjon. Utbedring av skader på dør til soverom bør vurderes av kjøper selv.

Tilstandsrapport



Andre innvendige forhold

- Garderobeskap i entre og på soverom.
- skyvedørsgarderobe i entre.
- Div. belysning.
- Alarm.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Badet har ukjent alder, og det er således ikke mulig for undertegnede å fastslå hvilke forskriftskrav som gjaldt på oppføringstidspunktet. Det foreligger ingen dokumentasjon som bekrefter utførelsen eller eventuelle godkjenninger.

1. ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Panel på vegger og tak.

Vurdering av avvik:

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

Vegger i våtrommet er kledd med trepanel. Slike materialer er ikke egnet for direkte vannbelastning og oppfyller således ikke krav til fuktsikker utførelse etter gjeldende byggt tekniske forskrifter.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens: Vegger av trepanel er ikke fuktsikre og oppfyller ikke krav til våtrom etter TEK. Dusjing direkte mot vegger vil medføre fuktskader på konstruksjoner.

Tiltak: For å få TG0 eller TG1 må veggene rehabiliteres med fuktsikre materialer i samsvar med gjeldende forskriftskrav. Om rehabilitering ikke skal foretas må dusjing begrenses til tett dusjkabinett med avløp til sluk.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Det er vinylbelegg på gulv. Uten fall på gulv mot sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Gulvet er etablert uten tilstrekkelig fall mot sluk.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.

Konsekvens: Manglende fall til sluk og fravær av oppkant ved dør og ved rørgjennomføringer øker risikoen for vann- og fuktskader i tilstøtende rom og konstruksjoner. Utførelsen er ikke i samsvar med gjeldende byggt tekniske forskrifter (TEK) for våtrom.

Tiltak: For å oppnå forskriftsmessig utførelse må gulvet etableres med korrekt fall mot sluk, og membran/vinylbelegg må utføres med oppkant ved dør. Alternativt bør våtrommet rehabiliteres med fuktsikre materialer og løsninger i samsvar med gjeldende regelverk.



1. ETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

Tilstandsrapport

Sluk under dusjkabinett kunne ikke inspiseres i sin helhet. Tilstand og tilkobling til membran er derfor usikker. Gulvbelegg som fungerer som membran mangler oppkant ved dør og rørgjennomføringer, noe som gir økt risiko for vanninntrengning og fuktskader i tilstøtende konstruksjoner. Det er ikke membran på vegger.

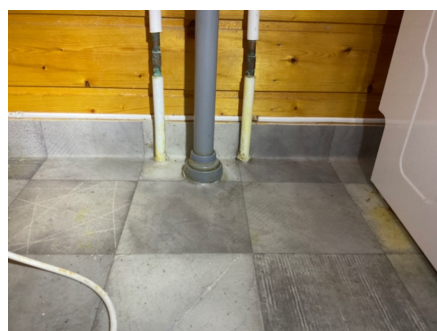
Konsekvens/tiltak

- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.

Konsekvens: Utførelsen vurderes ikke å være i samsvar med gjeldende forskriftskrav til våtrom. Det foreligger usikkerhet knyttet til fuktsikringen, og risikoen for skade ved en eventuell vannlekkasje anses som relativ høy.

Tiltak: Det anbefales total renovering av våtrommet. Dette bør omfatte etablering av forskriftsmessig sluk med dokumentert tilkobling til membran, samt nytt gulvbelegg eller membran med korrekt oppkant ved dør og rørgjennomføringer. Rehabiliteringen bør utføres med fuktsikre materialer og løsninger i samsvar med gjeldende byggtekniske forskrifter (TEK).

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



1. ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Innredninger: dusjkabinett, toalett, servantinnredning, speil på vegg over servant. Opplegg for vaskemaskin. Utslagsvask.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Toalett er ikke festet tilstrekkelig til gulv. Slitasje på innredning og sterk korrosjon på kupling til vann for servant.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Mangelfull feste av toalett kan medføre lekkasjer og skade på gulv. Slitasje på innredning og sterk korrosjon på vannkupling til servant øker risikoen for vannlekkasje og påfølgende fuktskader.

Tiltak: Toalett bør festes forskriftsmessig til gulv. Korrodert kupling til servant må skiftes/ettersees.

1. ETASJE > BAD

Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Tilstandsrapport

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Mekanisk vifte i rommet virket ikke. Kun naturlig ventilasjon via veggventil.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale fuktmålinger. Hulltaking er foretatt i vegg fra soverom og mot bad.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ved hulltaking mot bad ble det observert en dampsperre i vegg. Dette er ikke en anbefalt konstruksjonsprinsipp og utførelsen er ikke i samsvar med anbefalte løsninger for våtrom.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Bruk av dampsperre i våtrom anses som en risikokonstruksjon, da dette kan hindre uttørking og medføre opphopning av fukt i veggkonstruksjonen. Utførelsen er ikke i samsvar med anbefalte løsninger for våtrom. Det er dog ikke observert synlige skader eller målt skadelig fukt ved denne befaringen.

Tiltak: Ved rehabilitering av bad anbefales dampspærren/plasten fjernet og veggkonstruksjonen oppgradert med fuksikre materialer og løsninger i samsvar med gjeldende byggtekniske forskrifter (TEK).



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med lyse profilerte fronter. Laminat benkeplater
Flisfelt på vegg over kjøkkenbenk.
Avsatt plass for kjøleskap og komfyr.
Komfyrvakt : ja.
Vannstopper : nei.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innredning er generelt preget av en del slitasje elde. Dels løse fliser på vegg over kjøkkenbenk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kjøkkeninnredningen fremstår med slitasje, og utskiftning bør vurderes. Fliser på vegg er montert direkte på underlag som ikke anses som egnet. For å oppnå forskriftsmessig utførelse bør fliser demonteres og monteres på gipsplate eller annet stabilt, dødt materiale.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Lys på ventilator virker ikke.

Eldre ventilator hvor over halvparten av forventet levetid er passert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utskiftning av ventilator bør vurderes.



TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

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

Vannrør ligger åpent i krypkjeller og er dermed utsatt for frostpåvirkning.

Konsekvens/tiltak

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

Konsekvens: Åpentliggende rør i uisolert krypkjeller har forhøyet risiko for frostskafer, lekkasjer og påfølgende vannskafer.

Tiltak: Det anbefales å isolere eller flytte rørene, eventuelt etablere frostsikringstiltak, for å redusere risikoen for skader.

Tilstandsrapport



TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Til info: Krav for luftbehandling har blitt vesentlig strengere etter byggeåret til denne boligen. Generelt sett fungerer naturlig ventilasjon dårlig og vil være variere med temperatur og vind slik at man til tider vil kunne oppleve redusert ventilasjon. Det bør vurderes om ventiler kan bedres ved alternative løsninger.

Vurdering av avvik:

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

Observert tettet lufteventil i yttervegg.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør vurderes etablering av tilluftsventil i stue/kjøkken. Eksisterende ventiler er delvis blokkert og må frigjøres for å kunne fungere som tiltenkt.

Konsekvens: Mangelfull tilluft kan gi redusert ventilasjon, dårlig inneklima og økt risiko for fuktskader.



Varme generelt

Boligen oppvarmes av følgende :

Gulvvarme : ingen.

Vedovn : plassert i stue.

Elektriske ovner : plassert i stue, kjøkken og på bad.

Luft til luft varmepumpe i stue.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 100 liter og plassert i krypkjeller.

Tilstandsrapport

Årstall: 1985

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.



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

El.anlegg bestående av:

Sikringsskap : plassert på soverom.

Hovedsikring: 63 amp.

Sikringstype: jordfeilautomat.

Overspenningsvern: ja.

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.

Ikke kjent.

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

Ukjent

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?

Ukjent

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ukjent

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

Tilstandsrapport

anlegg?

Ukjent

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?

Ja

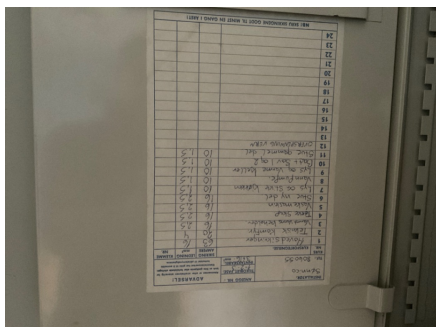
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja Det anbefales en kontroll da det ikke foreligger noen dokumentasjon på det elektriske anlegget.

Generell kommentar

Det ble ikke observert synlig avvik ved denne befaringen.

Dog er dette kun 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.



Utstyr for varsling og slukking av brann

Tilstandsrapport

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

Brannslukningsapparat og røykvarslere med batteri.

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?
Ukjent
3. Er det mangler på røykvarslere 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.

Fuktsikring og drenering

Synlig drensløsning: Ingen synlig.

Alder : fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Det anbefales å utbedre drenerings- og fuktsikringsforholdene rundt bygningen for å hindre videre vanninnsig.

Fuktbelastning i krypkjeller gir risiko for råte, muggdannelse og skader på konstruksjoner.

Tilstandsrapport



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Oppført på ringmur i betong med sparestein.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Synlig saltutslag på ringmur i krypkjeller.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Synlig saltutslag på ringmur i krypkjeller indikerer fuktpåvirkning. Dette kan over tid medføre skader på murverket, redusert levetid på konstruksjoner og økt risiko for mugg- og råtedannelse. Saltutslag er et tegn på at fukt transporteres gjennom konstruksjonen.

Tiltak: Det anbefales å utbedre drenerings- og fuktsikringsforhold rundt bygningen for å redusere fuktbelastningen. Ringmur og krypkjeller bør kontrolleres nærmere, og nødvendige tiltak som forbedret ventilasjon, etablering av fuktsperre eller rehabilitering av berørte konstruksjoner bør vurderes.

TG 2 Terrengforhold

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres fall på utvendig terreng bort fra bygningskropp med helling minimum 1:15 i en bredde av minst to-tre meter rundt huset.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og koblet til offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og knyttet til offentlig vannforsyning via private stikkledninger.



Bygninger på eiendommen

Uthus/bod/skjul



Anvendelse

Tatt i bruk.

Byggeår

Kommentar

Bygningen har ukjent byggeår.

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Enkel beskrivelse av bod :

Dette er svært enkelt bygg som er bygd på i flere epoker. Oppført i treverkskonstruksjon med utvendig kledning og plater. Pulttak i trekonstruksjon tekket med stålplater.

Gjøres oppmerksom på at dette bygget ikke er undersøkt/vurdert på tilstandsnivå. Kun enkel visuelt befart. Dog bemerkes følgende:

- Dette bygget har veldig svak fundamentering særlig under del lengst syd. Bygge ter generelt preget av slitasje/elde, skjevheter og manglende fundamentering. Må forventes tiltak.

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

Tilbygg / modernisering

Tilbygg/ombygging Dette bygget er trolig blitt påbygd/tilbygd gjennom flere epoker.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

57 m²/57 m²

Fritidsbolig: Stue/kjøkken, Bad, Entré, Soverom

Andre bygg: Uthus/bod/skjul

Bruksareal andre bygg: 10 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 500 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, boret, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 2 800 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

2 500 000

Konklusjon markedsverdi

2 500 000

Markedsvurdering

Markeds- og lånevurdering er satt ut i fra hva som bør forventes i dagens marked tatt i betraktning standard, størrelse og beliggenhet. Takstmannens verdivurdering må ikke oppfattes som en fasit, men et utgangspunkt basert på omsetninger av sammenlignende boliger justert for størrelse, beliggenhet, standard osv.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESBJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Kjellveien 20 ,1407 VINTERBRO 34 m ² 1939 1 sov	30-07-2025	2 490 000	2 300 000		2 300 000	67 647
2 Kjærnesveien 47 ,1407 VINTERBRO 44 m ² 1948 2 sov	28-01-2019	2 490 000	2 860 000		2 860 000	65 000
3 Kollenveien 17 ,1407 VINTERBRO 28 m ² 1965 0 sov	06-04-2025	1 490 000	1 700 000		1 700 000	60 714
4 Fuglesangveien 20 ,1455 NORDRE FROGN 59 m ² 1952 1 sov	04-06-2025	3 000 000	2 940 000		2 940 000	49 000
5 Bueveien 4 ,1455 NORDRE FROGN 52 m ² 1956 1 sov	17-08-2025	2 500 000	2 150 000		2 150 000	41 346
6 Polleveien 30 ,1407 VINTERBRO 72 m ² 1960 1 sov	11-07-2021	2 800 000	2 530 000		2 530 000	35 139

Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 100 000
Frdrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 000 000
Sum teknisk verdi - Fritidsbolig	Kr.	1 100 000

Uthus/bod/skjul

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	70 000
Frdrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 50 000
Sum teknisk verdi - Uthus/bod/skjul	Kr.	20 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	1 120 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	1 700 000
-------------------	-----	-----------

Beregnet tomteverdi	Kr.	1 700 000
----------------------------	------------	------------------

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	2 800 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

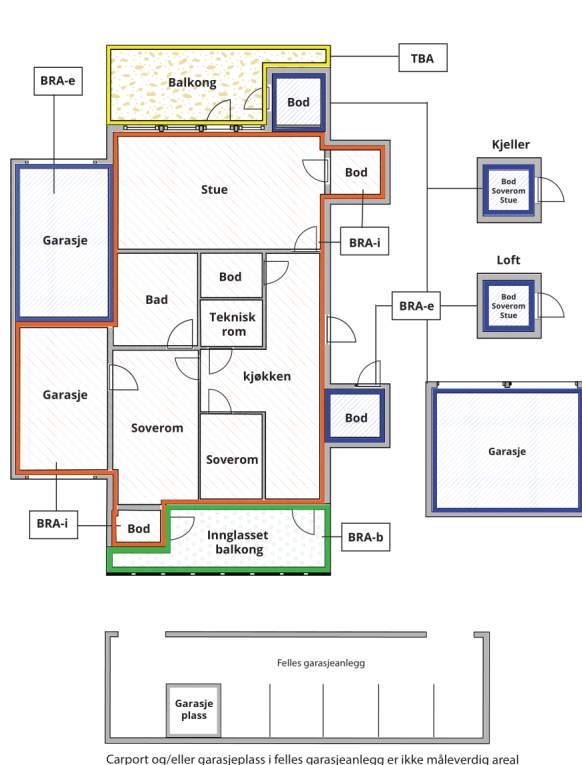
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	57			57	27
SUM	57				27
SUM BRA	57				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Stue/kjøkken, bad, entré, soverom		

Kommentar

Arealer er innvendig målt med laser fra Bosch og blir avrundet til nærmeste hele tall). Innvendig areal er målt til 57,4 kvm.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Boligen har ferdigattest fra 1959 basert på tegninger fra 1957. Tegningene viser ikke bad, og boligen er mindre enn dagens faktiske forhold. Senere endringer, herunder innlemming av utebod, utvidelse mot nord, endret planløsning og fasadeendringer, er ikke dokumentert med godkjente tegninger eller ferdigattest.

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

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Uthus/bod/skjul

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		10		10	
SUM		10			
SUM BRA	10				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Bod, bod 2, lagerrom	

Kommentar

Arealer er innvendig målt med laser fra Bosch og blir avrundet til nærmeste hele tall).

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke mottatt godkjente byggetegninger på dette bygget.

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

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsbolig	57	0
Uthus/bod/skjul	0	10

Kommentar

Fritidsbolig

Arealer er innvendig målt med laser (Bosch laser og blir avrundet til nærmeste hele tall).
Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Uthus/bod/skjul

Arealer er innvendig målt med laser (Bosch laser og blir avrundet til nærmeste hele tall).
Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.11.2025	Morten Bratberg	Takstingeniør
	Thomas Nortvedt	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3218 ÅS	110	26		0	2635 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Grevlingveien 5

Hjemmelshaver

Hansen Liv Karin Wikjord

Kommentar

Tomten og oppbygningen av denne er ikke gjennomgått på tilstand. Dog blir den beskrevet i rapporten slik den var synlig på befaringsdagen.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende i landlige omgivelser på Kjærnes i Ås Kommune. Ca 1,3 km til off. kommunikasjon med bussforbindelse til Oslo, Drøbak og Ski. Ca. 3,3 km til skoler, svømme- og idrettsanlegg. Kort kjøretur til Vinterbro kjøpesenter med alle typer forretninger. Kort gangavstand til badeplass ved Bunnefjorden samt Pollevannet. Flotte turmuligheter i umiddelbar nærhet. Ca. 25 minutter kjøring til Oslo og ca 15 minutter kjøring til Ski sentrum.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat vei. Om det foreligger avtaler om vegadkomsten er ikke blitt kjent for undertegnede.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Henviser til salgsprospekt for info vedr. reguleringsplan for område/eiendommen.

Om tomten

Eiet tomt på 2635 kvm. Tomten er kjøpt og består hovedsakelig av fjell med bratt skråning på alle sider rundt boligen. Bratt innkjøring/adkomstvei på egen grunn. Tomten er hovedsakelig naturtomt med fjell, trær og naturlig vegetasjon. Enkelte uteplasser rundt boligen og på eiendommen.

Tinglyste/andre forhold

Tinglyste forhold er ikke blitt gjennomgått ved utarbeidelsen av denne rapporten.

Eiendommen er vurdert i den stand den var på befaringsdagen.

Datagrunnlag kommer fra Statens Kartverk, og er gjengitt med tillatelse fra Staten gjennom det statlige selskapet Norsk Eiendomsinformasjon.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Ettersom eiendommen er et dødsbo, har eier/hjemmelshaver ikke utfyllt egenerklæring. Dette innebærer at rapportens informasjonsgrunnlag er begrenset og kan medføre økt usikkerhet.	Finnes ikke		Nei
Eiendomsverdi.no		Div. informasjon hentet gjennom Eiendomsverdi.no	Gjennomgått		Nei
Infoland.no		Div. eiendomsinformasjon er hentet fra Statens Kartverk. Gjennom Ambita.	Gjennomgått		Nei
Tegninger		Oversendt godkjente byggetegninger. Henvises til disse.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.11.2025	
2	21.11.2025	

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 slitasjegrad:** 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/DS9199>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemd.no for mer informasjon