

Tilstandsrapport



Enebolig



Jomfru Aaslevs vei 6 , 1542 VESTBY



VESTBY kommune



gnr. 6, bnr. 396

Sum areal alle bygg: BRA: 185 m² BRA-i: 149 m²



Befaringsdato: 01.05.2025

Rapportdato: 14.06.2025

Oppdragsnr.: 13372-4156

Referansenummer: LU2541

Autorisert foretak: Norsk Taksering AS

Sertifisert Takstingeniør: Kim Edvard Johansen



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.



Rapportansvarlig

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Kim Edvard Johansen'.

Kim Edvard Johansen

Uavhengig Takstingeniør

kej@norsktaksering.no

977 88 440



NITO



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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig over 2 etasjer oppført i 1979. Datidens byggeregler og forskriftskrav ligger til grunn for bygningens konstruksjonsmessige forhold. Bygningen er oppført i murverk- og trekonstruksjoner over støpt betongsåle.

Vedlikehold og standardheving i senere tid:

2011: Utskiftning av vindu på soverom i 1.etg og soverom i u.etg

2012: Utskiftning av pipebeslag

2012: Nytt inngangsparti med trapp og platting

2013: Utskiftning av 2 stk balkong-/terrassedører

2013: Utskiftning av hovedytterdør

2014: Beiset/malt utvendig trekledning

2015: Satt inn IKEA kjøkken

2015: Modernisert bad/wc i 1.etg

2015: Oppgradert sikringsskap med automatsikringer

2016: Montert varmepumpe

2018: Drenert rundt deler av huset

2019: Byttet varmtvannsbereder

2020: Pusset opp bad/wc i u.etg

2020: Modernisert vaskerom i u.etg

2023: Takfornyning av takstein (Takfornyelse prosjekt AS, 10 års garanti).

Enebolig - Byggeår: 1979

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Saltak takkonstruksjon med w-takstoler i tre undertak med trefiberplater (sutak) fra byggeår. Taket er tekket med betongtakstein fra byggeår. Takfornyning av takstein i 2023. Takrenner, nedløpsrør og beslag i stål/aluminium fra byggeår. Det er montert stigetrinn for feier. Yttervegger i utfyllende trebindingsverk fra byggeår. Fasader er kledd med stående trepanel fra byggeår. Malte trevinduer med 2-lags glass fra 2011-2012 i et soverom i 1.etg og et soverom i u.etg. Malte trevinduer med 3-lags glass fra 1979 (øvrige vinduer). Hvit glatt hovedytterdør i tre med glass fra 2013. Malt balkongdør i tre med 2-lag glass fra 2013. Malt tofløyet terrassedør i tre med 2-lags glass fra 2013. Malt ytterdør i tre med glassfelt til redskapsbod fra byggeår. Elementpipe fra byggeår. Heldekkende pipebeslag over.

Vestvendt overbygget terrasse på ca. 8 m² med trapp ned til terrasseplating. Skillevegger, rekkverk og terrassegulv i treverk. Downlights i tak, terrassevarmer og solmarkise. Sydvendt balkong på ca. 7 m². Bjelkelag og spaltegulv i treverk. Rekkverk i treverk. Sydvendt terrasseplating på ca. 40 m² med port til terrasseplating bak utestue. Levegger, port, terrassegulv og rekkverk i impregnert treverk. Plassbygget utekjøkken. Platting m/grillplass i hagen på ca. 4 m². Terrassegulv, plassbygget sittebenk og levegg i impregnert treverk. Grillplass på steinheller. Tretrapp i terreng mellom plattinger ved enden av huset. Tretrapp mellom terrasse og platting. Steintrapp i terreng mellom gangstier ved enden av huset. Treplattinger/platåer til hovedinngang og til terrasse ved baksiden av huset. Tretrapp og platting til tidligere bi-inngang som er blendet.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Støpt betongsåle i u.etg. Trebjelkelag i 1.etg. Gulv 1.etg: Hovedsakelig laminatgulv. Gulv u.etg: Hovedsakelig laminatgulv, teppebelegg og behandlet betonggulv. Vegger 1.etg: Hovedsakelig malte plater, trepanel og malt teglstein/teglfliser. Vegger u.etg:

Hovedsakelig malt smartpanel (mdf-plater), malt tapet, malt trepanel og malt puss/murverk. Himlinger: Malt trepanel, malte plater og takess. Innvendig pusset og malt pipeløp. Peis med glassdør i stue i 1.etg (type Nordpeis). Dekkplate av glass på gulv foran peis. Malt tretrapp med repos og åpne trappetrinn. Teppebelagt repos og trappetrinn. Malte formpressede innerdører (lettdører). Malte karmen og listverk.

VÅTROM

[Gå til side](#)

1.etg: Bad/wc ble modernisert med flis-på-flis i 2015. Flislagt gulv med varmekabler. Vegger kledd med fliser. Himling med malt takess. Gulvmontert toalett. Servantinnredning med hvite høyglans laminerte fronter, heldekkende servant, ettgrens servantarmatur, speil og lysarmatur. Dusjhjørne rett på gulv med fastmontert dusjvegg i glass, dusjbatteri, regndusj og hånddusj.

U.etg: Opprinnelig bad som ble gjort om til vaskerom i 2020. Det ble lagt flis-på-flis. Vegger kledd med fliser. Nedsenket himling medtrepanel. Flislagt gulv med varmekabler. Skyllekum i stål og ettgrens blande-batteri. Opplegg og plass for vaskemaskin og tørketrommel i søyke. Frittstående varmtvannsbereder og vannfordelerskap.

U.etg: Opprinnelig vaskerom som ble gjort om til bad/wc i 2020. Gulv med varmekabler og mikrosegment. Vegger kledd med Wedi våtromsplater overflatebehandlet med mikrosegment e.l. Flislagte dusjvegger. Himling med trespiler og led belysning. Vegghengt toalett med synlig avrenningsspalte. Plassbygd servantbenk med keramisk servant, ettgrens servantarmatur og speil med belysning. Dusjhjørne rett på gulv med flislagte dusjvegger og sittebenk, innfellbare glassdører, dusjbatteri, regndusj og hånddusj. Frittstående badekar, dusjbatteri/tappekran, og hånddusj.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

IKEA kjøkkeninnredning fra 2015 med hvite glatte fronter, overskap med frostet glass, integrerte håndtak/grep og laminerte benkeplater. Nedfelt oppvaskkum i stål og ettgrens kjøkkenarmatur. Panelt og flislagt vegg over kjøkkenbenk og benkebelysning under overskap. Kjøkkenventilator i børstet stål med avtrekk ut. Integrert AEG oppvaskmaskin, samt integrert IKEA induksjonstopp, mikrobølgeovn, stekeovn, kjøleskap og kombinert kjøle-/frysenskap.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

282 liter Høiax varmtvannsbereder datert 05.11.2019. Vannrør i kobber og plast av typen rør-i-rør system av varierende årgang. Vannfordelerskap et lokalisert i vaskerom. Hovedstoppekran og vannmåler er lokalisert i inspeksjonsluke på bad/wc i u.etg. Synlige avløpsrør av plast. Røranlegget ble delvis fornyet i 2015-2020. Tilgang til stakepunkt i entré i u.etg. Naturlig ventilasjon med friskluftstilførsel via ventiler i vegger, spalteventiler i vinduer og vinduer som kan åpnes. Elektrisk oppvarming med varmepumpe og gulvvarme. Elektriske varmekabler i vaskerom og på begge bad/wc. 230V systemspenning. Det elektriske anlegget er fra byggeår med enkelte oppgraderinger i senere tid. Delvis skjult og delvis åpent montert el-anlegg. Sikringsskap: 60 A hovedsikring, digital strømmåler og ca. 20 fordelingskurser med automatsikringer/jordfeilautomter. Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Bygningen er fundamentert med betongkonstruksjoner til antatt faste masser/grunn. Drenering rundt boligen er opplyst utbedret/skiftet ved langveggen mot nord og kortveggen mot øst i 2018. Drenering ved kortvegg mot vest er fra byggeår. Støpt betongsåle. Grunnmur i lettbetong. Grunnmuren er utvendig pusset/malt. Eiendommen har skrånende terreng mot sør. Skrånende terreng nordøst- og sydvest side. Forholdsvis flatt terreng nord- og syd side (foran og bak huset). Det er offentlig avløp via private stikkledninger og offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Alder på bunnledninger må antas være samme årstall som byggeåret for boligen.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Det foreligger byggetegning datert 14.12.1978 og midlertidig bruksstillatelse datert 17.01.1979.

1.etg: Opprinnelig "bi-inngang" og del av "gang" er i dag del av utvidet soverom. Balkong og terrasse er ikke inntegnet på byggetegning.

U.etg: Opprinnelig "hobbyrom" er i dag soverom. Opprinnelig "vaskerom" er i dag bad/wc. Opprinnelig "wc/dusj" er i dag vaskerom. Terrasser er ikke inntegnet på byggetegning. Det foreligger tillatelse til tiltak uten ansvarsrett vedr. bruksendring/omgjøring av tilleggsdel (bod) til hoveddel (stue/soverom) datert 26.04.2004. Det foreligger ikke ferdigattest.

Utestue

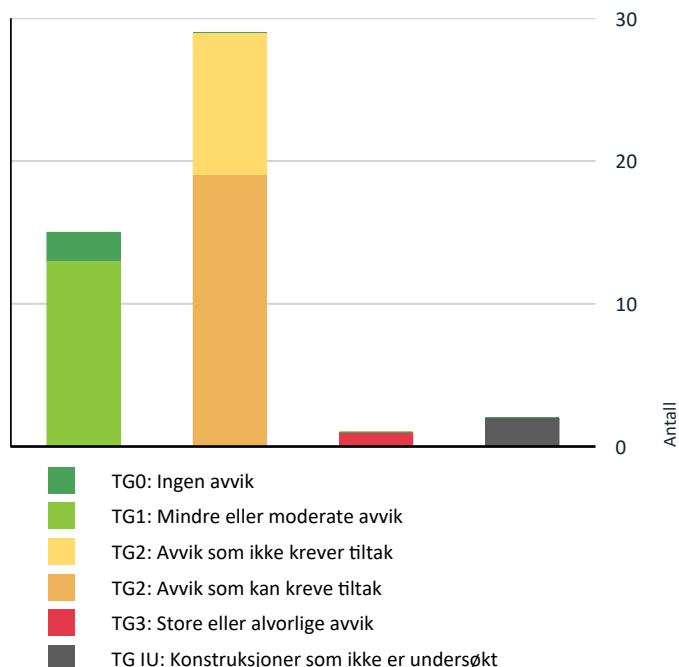
- Det foreligger ikke tegninger

Rekkegarasje

- Det foreligger ikke tegninger

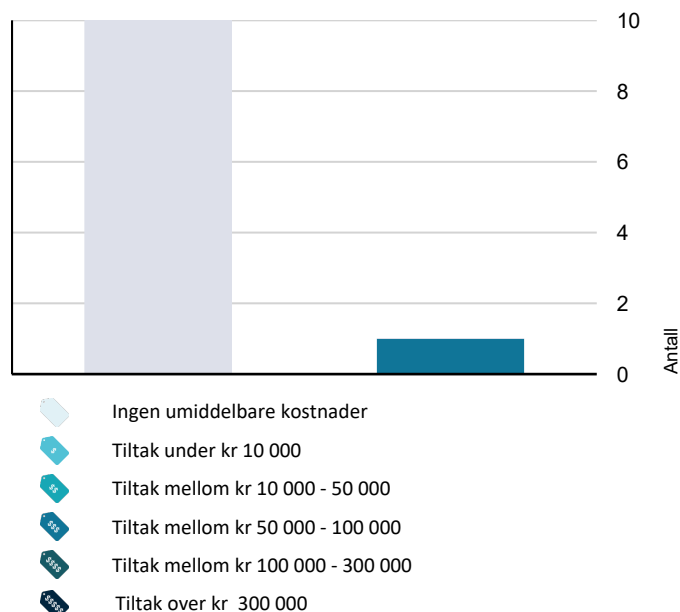
Sammendrag av boligens tilstand

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

Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Det er selgers ansvar å lese igjennom rapporten samt påse at opplysningene stemmer. Egenerklæring er ikke mottatt før rapporten er sendt ut. Det kan derfor være avvik mellom rapporten og egenerklæring som ikke er fanget opp av takstmann.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! Våtrom > Underetasje > Bad/wc > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

! Våtrom > 1.Etasje > Bad/wc > Fukt i tiliggende konstruksjoner [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

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

! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

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

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

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

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

! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Bad/wc > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1979

Kommentar

Kilde: Iflg Norges Eiendommer og Infoland.

Anvendelse
Boligformål

Standard
Normal standard på bygget utifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget fremstår normalt vedlikeholdt, alder tatt i betraktning.

UTVENDIG

Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med betongtakstein fra byggeår. Takfornyng av takstein i 2023 med 10 års garanti (rengjøring, impregnering og lakkering - utført av Takfornyelse prosjekt AS). Taket ble besiktiget fra bakkenivå og veranda. Normal tid før omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år. Normal tid før utskifting av betongtakstein er 10 - 40 år.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

På generelt grunnlag anbefales det at taktekingen kontrolleres hver vår og høst.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Nedløp og beslag

Takrenner, nedløpsrør og beslag i stål/aluminium fra byggeår. Det er montert stigetrinn for feier. Det var oppholdsvær på befaringsdagen slik at renner og nedløpsfunksjon er vanskelig å stadfeste. Det kan ikke utelukkes dårlige skjøter etc.

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/bslag.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Tilstandsrapport



Nedløp er ikke ført ned i drensrør

Veggkonstruksjon

Yttervegger i utfyllende trebindingsverk fra byggeår. Fasader er kledd med stående trepanel fra byggeår. Trekledningen ble sist beiset/malt i 2014. Ukjent type og mengde isolasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det er påvist råteskade på bunn av vindskie som er orientert mot nordøst. Stedvis værslitt og oppsprekk i trevirke/trepaneler. Trekledning har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Normal tid for utskifting av trekledning er 40 - 60 år. Det må forventes at konstruksjonen ikke tilfredsstiller dagens krav til isolasjon og tetthet.

Konsekvens/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.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Det må på sikt påregnes etterisolering, skifte av trepanel og etablering av ny damp- og vindsperre dersom man ønsker å møte dagens krav i årene som kommer. På kort sikt anbefales det jevnlig vedlikehold av trepanel for å forlenge levetiden.



Det er påvist råteskade på bunn av vindskie som er orientert mot nordøst

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak takkonstruksjon med w-takstoler i tre undertak med trefiberplater (sutak) fra byggeår. Tilgang til kaldtloft via innvendig loftsluke. Takkonstruksjon er luftet med luftespalter ved takraft/gesims og ventiler i gavler. Loftet er isolert i rett himling over 1.etg. Ukjent mengde isolasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Undertaket er misfarget.

Tilstandsrapport

Stedvis klemt isolasjon ved takraft som reduserer luftgjennomstrømning. Undertaket er stedvis misfarget. Påvist fuktskjolder og skade på undertaksplater og tresperre ved rørgjennomføring av ventilasjonsrør. Påvist fuktskjolder, soppdannelse og skade på undertaksplater og treverk ved pipeutveksling. Hele loftet er ikke besiktiget som følge av manglende gangbart gulv. Det kan være fuktskjolder og avvik som derfor ikke fremkommer av denne rapporten. For at dette skal kunne avdekkes i sin helhet fordrer dette gangbart gulv.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Tiltak må påregnes. Det anbefales å utbedre lufting ved takraft. Generelt bør takkonstruksjon jevnlig overvåkes/kontrolleres for kondensskader, fukt o.l. grunnet konstruksjonens alder.



Påvist fuktskjolder, soppdannelse og skade på undertaksplater og treverk ved pipeutveksling.



Påvist fuktskjolder og skade på undertaksplater ved rørgjennomføring av ventilasjonsrør.



Påvist fuktskjolder og skade på undertaksplater ved rørgjennomføring av ventilasjonsrør.



Påvist fuktskjolder og skade på undertaksplater ved rørgjennomføring av ventilasjonsrør.

TG 2 Vinduer

Malte trevinduer med 3-lags glass fra 1979. Malte karmen og listverk.

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Stedvis synlig slitasje grunnet alder. Utvendig omramming står ned på beslag og er utsatt for kapillær oppsug i endeved. Det må forventes høyere varmetap fra disse vinduene sammenlignet med vinduer fra nyere dato. Punktering av eldre vinduer er påregnelig som følge av vanlig slitasje. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år. Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes.

TG 1 Vinduer - 2

Malte trevinduer med 2-lags glass fra 2011-2012 i et soverom i 1.etg og et soverom i u.etg. Normal slitasjegrad og funksjonalitet. Mindre bruksmerker er å forvente ved kjøp av brukt bolig.

Årstall: 2011

Kilde: Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport

1 TG 2 Dører

Hvit glatt hovedytterdør i tre med glass fra 2013. Malt balkongdør i tre med 2-lag glass fra 2013. Malt tofløyet terrassedør i tre med 2-lags glass fra 2013. Malt ytterdør i tre med glassfelt til redskapsbod fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

Hovedytterdør: Døren har sprukket terskel. Balkongdør: Døren tar i terskel/karm. Tersekelen har misfarging/fuktmerker. Ytterdør til redskapsbod: Døren har synlig slitasje grunnet elde.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.
- Det må foretas lokal utbedring.

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes.



Hovedytterdør: Sprukket terskel



Balkongdør: Tersekelen har misfarging/fuktmerker

1 TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

1.etg: Vestvendt overbygget terrasse på ca. 8 m² med trapp ned til terrasseplattning (ikke oppmålt). Skillevegger, rekkverk og terrassegulv i treverk. Downlights i tak, terrassevarmer og solmarkise. Sydvendt balkong på ca. 7 m². Bjelkelag og spaltegulv i treverk. Rekkverk i treverk.

U.etg: Sydvendt terrasseplattning på ca. 40 m² med port til terrasseplattning bak utestue (ikke oppmålt). Levegger, port, terrassegulv og rekkverk i impregnert treverk. Plassbygget utekjøkken under del av balkong med drypplatter. Plattning m/grillplass i hagen på ca. 4 m². Terrassegulv, plassbygget sittebenk og levegg i impregnert treverk. Grillplass på steinheller.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Vestvendt terrasse: Rekkverkshøyde målt til ca. 0,77 m. Rekkverket er skjevt. Sydvendt balkong: Rekkverkshøyde målt til ca. 0,93 m. Sydvendt terrasseplattning: Rekkverkshøyde målt til ca. 0,90 m. Dagens forskriftskrav gjelder - minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m. Alle uteplasser/terrasse/balkong/plattninger har stedvis værslitt/oppsprukket trevirke.

Konsekvens/tiltak

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

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1 TG 2 Utvendige trapper

Tretrapp i terreng mellom plattninger ved enden av huset. Tretrapp mellom terrasse og plattning. Steintrapp i terreng mellom gangstier ved enden av huset. Treplattninger/platåer til hovedinngang og til terrasse ved baksiden av huset. Tretrapp og plattning til tidligere bi-inngang som er blendet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er værslitt/oppsprukket treverk. Ingen av trappen har rekkverk/håndløper. Tretrapp og plattning til tidligere bi-inngang som er blendet er værslitt og har ingen funksjon.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt. Rekkverk/håndløper på begge sider bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Gulv 1.etg: Hovedsakelig laminatgulv. Gulv u.etg: Hovedsakelig laminatgulv, teppebelegg og behandlet betonggulv.

Vegger 1.etg: Hovedsakelig malte plater, trepanel og malt teglstein/teglfliser. Vegger u.etg: Hovedsakelig malt smartpanel (mdf-plater), malt tapet, malt trepanel og malt puss/murverk.

Himlinger: Malt trepanel, malte plater og takess.

Stort sett normal slitasjegrad, dog avvik i enkelte rom. Merknad: Det ene soverommet i 1.etg har en del skruehull/sår i vegg etter vegghengt tv. Gulvflater har stedvis bruksmerker/bruksslitasje. Mindre bruksmerker er å forvente ved kjøp av brukt bolig. Ny eier må selv vurdere behovet for innvendige oppgraderinger. TG1 gis grunnet en helhetlig vurdering.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt betongsåle i u.etg. Trebjelkelag i 1.etg. Det ble foretatt stikkprøver og påvist mindre retningsavvik. Det ble målt høydeforskjell på ca. 8 mm i hovedsoverom og ca. 11 mm i stue/spisestue. Det ble ikke påvist skjevheter/retningsavvik av vesentlig karakter. På generelt grunnlag opplyses det at ved kjøp av eldre/brukt bolig må det påregnes noe skjevheter.

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Radon aktsomhetsgrad for området er moderat til lav.

Vurdering av avvik:

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

Det var ikke krav til radonsperre da bygningen ble oppført. Fra og med 1. juli 2011 ble det påbudt med radonsperre i alle nye bygninger der mennesker oppholder seg, med mindre konstruksjonen er utformet slik at det ikke er nødvendig.

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 eventuell radon eksponering.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Pipe og ildsted

Elementpipe fra byggeår. Heldekkende pipebeslag over. Beslaget ble byttet i 2012. Innvendig pusset og malt pipeløp. Sotluke lokalisert i gang i u.etg. Peis med glassdør i stue i 1.etg (type Nordpeis). Dekkplate av glass på gulv foran peis. Peisen ble ikke funksjonstestet på befaringsdagen. Undertegnende har ikke spesiell kompetanse vedr. vurdering av piper og ildstedets forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon om tilstand og krav, kontakt lokalt brann- og feiervesen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist riss i overflate.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Pipen har sprekk i overflatepuss ved sotluke i u.etg.

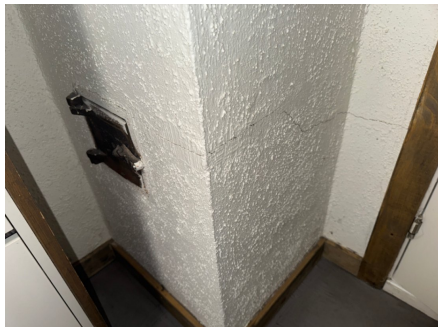
Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Pipen har sprekk i overflatepuss ved sotluke i u.etg.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Bad/wc, vaskerom, gang og bod ligger under/mot terreng. Rommene har flislagte gulv, betonggulv og laminatgulv, samt vegger kledd med fliser og tapet på mur/betong. Det ble foretatt fuksøk med fuktmåler Protimeter MMS3 på enkelte steder langs grunnmur/yttervegg og gulv mot terreng.

Årstall: 2025

Kilde: Andre opplysninger

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Bod i nordøst hjørne har synlig blære/luftlomme bak tapet på nedkant grunnmur/yttervegg. Antydning til fuktgjennomgang og saltutslag bak tapet. Ved søk med fuktmåler ble det indikert noe forhøyede fuktverdier i dette området. I kjellere av denne alderen må man påregne et kapillært fuktpress fra gulv og nedre del av grunnmur. Gulvet er ikke fuksikret mot fukt fra grunn. Dette var ikke vanlig da bygningen ble oppført.

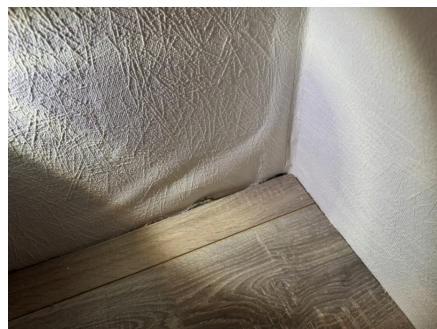
Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Overvåk tilstanden, foreta utbedringer ved behov.



Fuksøk nedkant kjellervegg i bod i u.etg



Blære/luftlomme i tapet nedkant kjellervegg i bod

TG 2 Innvendige trapper

Malt tretrapp med repos og åpne trappetrinn. Teppelagt repos og trappetrinn. Rekkverkshøyden ble målt til ca. 0,99 m.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Dagens forskriftskrav gjelder: Rekkverkshøyde på min. 90 cm, åpninger i mellom rekkverksbord/-spiler og trinnene ikke er større enn 10 cm, samt håndløpere på begge sider av trapp.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport

1 TG 2 Innvendige dører

Malte formpressede innerdører (lettdører). Malte karmen og listverk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Stedvis synlige bruksmerker på dørblader, karmen/listverk og terskler. Enkelte dører subber/tar i terskel/karm.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/WC

Generell

1.etg: Bad/wc ble modernisert med flis-på-flis i 2015. Det foreligger ingen dokumentasjon. Det ble ikke skiftet sluk.

1. ETASJE > BAD/WC

1 TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger kledd med fliser. Himling med malt takess. Flis-på-flis i 2015.

Vurdering av avvik:

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

Sprukket flis i vinduspost. Malingaflask på vinduskarm i dusjsone. Stedvis synlig slitasje og misfarging på flisfuger og silikolfuger.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
- Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukning, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

1. ETASJE > BAD/WC

1 TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med varmekabler. Flis-på-flis i 2015.

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 at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist sprekker i fliser.

Det ble målt ca. 18 mm fall fra overkant gulv ved terskel til topp slukrist i dusjsone. Ca. 2 mm fall fra overkant gulv ved terskel til overkant gulv ved dusjsone. I forskriften er det krav om at lekkasjevann skal ledes til sluk. Tilstrekkelig fall på badegulv skal være min. 25 mm fra overkant slukrist til overkant gulv v/terskel, 1:50 min. 80 cm ut fra sluk, eller fall mot sluk på hele gulvet minimum 1:100 (fallet må være jevnt fordelt i rommet). Dette er ikke tilstrekkelig ivarettatt. Stedvis synlig slitasje og misfarging på flisfuger og silikolfuger.

Konsekvens/tiltak

- Skadet flis er i et område hvor den kun utgjør et estetisk avvik.
- Selv om bom eller hull ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye for eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l., oppstår dette må en foreta tiltak for å begrense utviklingen.
- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Våtrommet fungerer med avvikene. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må ovennevnte utbedres.

Tilstandsrapport



Fallforhold ca. 117 mm overkant gulv ved terskel



Fallforhold ca. 119 mm overkant gulv ved dusjsone



Fallforhold ca. 135 mm topp slukrist i dusjsone

1.ETASJE > BAD/WC

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med stakemutter fra byggeår. Ukjent type tettesjikt/membran. Evt. oppbrett membran ved terskel er ikke mulig å se uten destruktive inngrep.

Vurdering av avvik:

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

Det foreligger ingen spesifikk dokumentasjon som beskriver utførelse membran.

Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vannnettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Det anbefales bruk av dusjkabinett. En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone).



Plastsluk med stakemutter fra byggeår

1.ETASJE > BAD/WC

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

Gulvmontert toalett. Servantinnredning med hvite høyglans laminerte fronter, heldekkende servant, ettgreps servantarmatur, speil og lysarmatur. Dusjhjørne rett på gulv med fastmontert dusjvegg i glass, dusjbatteri, regndusj og hånddusj.

Årstall: 2015

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

1.ETASJE > BAD/WC

TG 2 Ventilasjon

Naturlig avtrekk, vindu og tilluft via luftespalte under dør.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

1.ETASJE > BAD/WC

TG 2 Fukt i tiliggende konstruksjoner

Det ble foretatt hulltaking ved forrige salg i 2024. Hulltaking er foretatt i nedre del av vegg i tilstøtende trapperom (bak dusjsone). Hullet er tettet med avtagbart dekklokk. Hullet ble besiktiget. Det ble utført fuktsøk med pigger i bunnsvill/treverk. Måleresultat: Under 10 % (vektprosent). Synlig fra hulltaking: Malt tapet, trefiberplate, isolert bindingsverk, plast og veggplate i bakkant av badet.

Årstall: 2025

Kilde: Andre opplysninger

Vurdering av avvik:

- Det er i hulltakingen påvist feil utførelse av konstruksjonen.

Ved inspeksjon i hulltaking ble det påvist dampsperre/plast bak trefiberplate i bakkant av badet. Dette er å anse som risikokonstruksjon og kan forårsake kondensdannelse/fuktskader. Det er synlig misfarging/fukskjold på trefiberplate bak plast.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.



Hulltaking - kontrollert i 2025



Hulltaking - utført i 2024

UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

U.etg: Opprinnelig bad som ble gjort om til vaskerom i 2020. Det ble lagt flis-på-flis. Det foreligger ingen dokumentasjon. Det ble ikke skiftet sluk.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger kledd med fliser. Nedsenket himling medtrepanel.

UNDERETASJE > VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med varmekabler.

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 andre avvik:

Det ble målt ca. 5 mm fall fra overkant gulv ved terskel til topp slukrist. Det er skiftet enkelte gulfliser ved varmtvannsbereder, ukjent årsak.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må ovennevnte utbedres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med stakemutter fra byggeår. Ukjent type tettesjikt/membran. Evt. oppbrett membran ved terskel er ikke mulig å se uten destruktive inngrep.

Vurdering av avvik:

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

Det foreligger ingen spesifikk dokumentasjon som beskriver utførelse membran.

Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilleggende konstruksjoner.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



Plastsluk med stakemutter fra byggeår

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Skyllekum i stål og ettgreps blandebatteri. Opplegg og plass for vaskemaskin og tørketrommel i søykle. Frittstående varmtvannsbereder og vannfordelerskap.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Naturlig avtrekk, vindu og tilluft via luftespalte under dør.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 0 Fukt i tilleggende konstruksjoner

Det ble foretatt hulltaking ved forrige salg i 2024. Hulltaking er foretatt i nedre del av vegg i tilstøtende gang. Hullet er tettet med avtagbart dekklokk. Hullet ble besiktiget. Det ble utført fuktsøk med pigger i bunnsvill/treverk. Måleresultat: Under 10 % (vektprosent). Synlig fra hulltaking: Malt trepanel, isolert bindingsverk og gipsplate i bakkant av våtrommet.

Årstall: 2025

Kilde: Andre opplysninger



Hulltaking - utført i 2024



Hulltaking - kontrollert i 2025

UNDERETASJE > BAD/WC

Generell

U.etg: Opprinnelig vaskerom som ble gjort om til bad/wc i 2020. Våtromsarbeidet ble utført av Ås Rørleggerservice, NK flis og Akershus elektro. Dokumentasjon på utførelse fremgår av fakturaer, ref. tidligere eier og tilstandsrapport. Det ble ikke fremvist dokumentasjon på befaringsdagen.

Årstall: 2020

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

UNDERETASJE > BAD/WC

TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger kledd med Wedi våtromsplater overflatebehandlet med mikrosement e.l. Flislagte dusjvegger. Himling med trespiler og led belysning. Merknad: Noe misfarging på nedkant vegg i dusjsone. TG1 gis grunnet en helhetlig vurdering.

Årstall: 2020

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

UNDERETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater Gulv

Gulv med varmekabler og mikrosement.

Årstall: 2020

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det ble målt ca. 21 mm fall fra overkant gulv ved terskel til topp slukrenne ved vegg i dusjsone. Ca. 10 mm fall fra overkant gulv ved terskel til overkant gulv ved dusjsone.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Fallforhold ca. 99 mm overkant gulv ved terskel



Fallforhold ca. 109 mm overkant gulv ved dusjsone



Fallforhold ca. 130 mm topp slukrenne ved vegg i dusjsone

UNDERETASJE > BAD/WC

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har slukrenne ved vegg i dusjsone. Synlig membran/mansjett. Ukjent type membran. Evt. oppbrett membran ved terskel er ikke mulig å se uten destruktive inngrep.

Årstall: 2020

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Membranen bak innebygd sistene har ukjent utførelse.

Det foreligger ingen spesifikk dokumentasjon som beskriver utførelse membran.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.



Slukrenne ved vegg i dusjeon. ynlig membran/mansjett

UNDERETASJE > BAD/WC

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

Vegghengt toalett med synlig avrenningsspalte. Plassbygd servantbenk med keramisk servant, ettgrepsservantarmatur og speil med belysning. Dusjhjørne rett på gulv med flislagte dusjvegger og sittebenk, innfellbare glassdører, dusjbatteri, regndusj og hånddusj. Frittstående badekar, dusjbatteri/tappekran, og hånddusj.

Årstall: 2020

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

UNDERETASJE > BAD/WC

TG 1 Ventilasjon

Elektrisk styrt vifte og tilluft via luftespalte under dør.

UNDERETASJE > BAD/WC

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Våtrommet har mur-/betongvegger. Våtrommet har inspeksjonsluke i nedkant vegg under servantinnredning. Fra luken ser man betongsåle, kjellervegg i mur/betong, trebindingsverk samt stoppekran/vannmåler/rørlegg. Ved fuktsøk med pigger i treverk ble det ikke indikert forhøyede fuktverdier (måleresultat: Under 10 % (vektprosent)). Våtrommet ble i tillegg fuktkontrollert med egnet fuktmålerverktøy (fuktmåler Protimeter MM3). Det ble utført overflatesøk på gulv og vegger i våtrommet. Det ble ikke påvist symptomer på fukt/fuktskader.

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.



nspeksjonsluke i nedkant vegg under servantinnredning

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

IKEA kjøkkeninnredning fra 2015 med hvite glatte fronter, overskap med frosted glass, integrerte håndtak/grep og laminerte benkeplater. Nedfelt oppvaskkum i stål og ettgrepsservantarmatur. Panelt og flislagt vegg over kjøkkenbenk og benkebelysning under overskap. Kjøkkenventilator i børstet stål med avtrekk ut. Integrert AEG oppvaskmaskin, samt integrert IKEA induksjonstopp, mikrobølgeovn, stekeovn, kjøleskap og kombinert kjøle-/fryseskap. Det lå komfyrvakt ved siden av platetopp på befaringsstidspunktet, ukjent om denne er tilkoblet.

Merknad: Stedvis noe slitasje og mindre sår på benkeplater. Ellers normal slitasjegrad og funksjonalitet. Ingen synlige tegn til lekkasjer ved lett tilgjengelige steder. Mindre bruksmerker er å forvente ved kjøp av brukt bolig. Iht. Byggforsk byggedetalj 700.320 levetider for kjøkkeninnredninger i boliger: Kjøkkeninnredninger 20-60 år. Blandebatterier byttes normalt ved drypplekkasje, funksjonssvikt eller umoderne design 10-25 år, anbefalt brukstid ca. 15 år. Avtrekksvifter anbefales skiftet ut etter 15 år.

Årstall: 2015

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Boliger som er bygget etter 2010 skal ha lekkasjestopper. Kravet gjelder også ved rehabilitering av eldre boliger.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrør i kobber og plast av typen rør-i-rør system av varierende årgang. Vannfordelerskap et lokalisert i vaskerom. Hovedstoppekran og vannmåler er lokalisert i inspeksjonsluke på bad/wc i u.etg. Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i vegger og konstruksjoner, eller er innkasset. Rørnettet er ikke nærmere kontrollert og tilstandsvurdert på befaringen, ut over det som er synlig i rommene. En eventuell utvidet kontroll må utføres av en rørlegger.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på deler av anlegget som er fra byggeår.

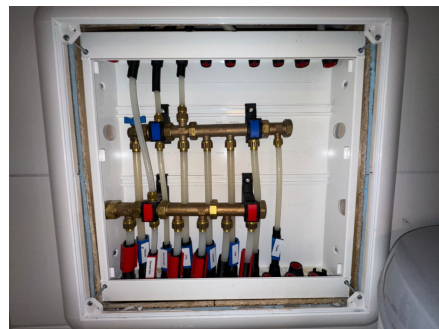
Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system



Vannfordelerskap



Inspeksjonsluke med stoppekran

TG 2 Avløpsrør

Synlige avløpsrør av plast. Rørnettet ble delvis fornyet i 2015-2020. Tilgang til stakepunkt i entré i u.etg. Normal forventet levetid for avløpsledninger av plast: 25 - 50 år. Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og

Tilstandsrapport

konstruksjoner eller er innkasset. Undertegnede har ikke vurdert, kun beskrevet røranlegget av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.

Vurdering av avvik:

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på deler av anlegget som er fra byggeår.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Inspeksjonsluke med stakepunkt

TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon med friskluftstilførsel via ventiler i vegger, spalteventiler i vinduer og vinduer som kan åpnes. Bygningssdelen er iht til datidens krav. Naturlig ventilasjon betyr at luftsirkulasjonen ikke er hjulpet av vifter og baserer seg kun på naturlig avtrekk gjennom ventiler og kanaler. Dette kan medføre dårlig luftsirkulasjon i boligen. Naturlig avtrekk var vanlig før og mange boliger har denne løsningen enda. Det stilles i nyere boliger krav til balansert ventilasjon av hensyn til innneklima og energieffektivitet.

TG 1 Varmtvannstank

282 liter Høiax varmtvannsbereider datert 05.11.2019 plassert i vaskerom med sluk. Berederen er tilkoblet strømmettet direkte. Undertegnende har begrenset kompetanse til å vurdere varmtvannsbereiderens eksakte tilstand. Normalt vil fabrikkår indikere tilstanden og samtidig forventet levetid ut fra en gjennomsnittsbetraktning. Normalt intervall for utskifting av varmtvannsbereider, elektrisk er mellom 15 og 25 år.

Årstell: 2019

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Andre installasjoner

Elektrisk oppvarming med varmepumpe og gulvvarme. Elektriske varmekabler i vaskerom og på begge bad/wc. Downlights i entré. Led panel (belysning) i et soverom i u.etg.

Varmekilder ble ikke funksjonstestet ved befaring, det antas at disse fungerer som forventet. Tekniske anlegg er ikke funksjonstestet på befaring, det er heller ikke opplyst om problemer ved tekniske anlegg eller funksjoner i boligen.

TG 3 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.

230V systemspenning. Det elektriske anlegget er fra byggeår med enkelte oppgraderinger i senere tid. Delvis skjult og delvis åpent montert el-anlegg.

Tilstandsrapport

Sikringsskap: 60 A hovedsikring, digital strømmåler og ca. 20 fordelingskurser med automatsikringer/jordfeilautomter.

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.

1976

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

Ukjent Det foreligger ingen informasjon/dokumentasjon.

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

2015: Oppgradert sikringsskap med automatsikringer (Vestby elektro, Moss elektro, Akershus elektro). Ref. tidligere salgsopp-gave/tilstandsrapport: Det er utført løpende oppgraderinger av el-anlegget over tid. Ny innmat i sikringsskap ca. 2015-2016, samt nytt ledningsnett på et soverom i u.etg. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Merk at det er eiers plikt å sørge for at det elektriske anlegget til en hver tid er godkjent. Samsvarserklæring skal foreligge ved alle nye installasjoner etter 01.01.1999. Samsvarserklæringer er pålagt dokumentasjon som skal oppbevares av eier i hele anleggets levetid.

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ukjent

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Ja

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 foreligger ingen eltilsynsrapport de siste 5 år. Det er stedvis løse kabler. Det foreligger ingen dokumentasjon. Det anbefales gjennomgang av det elektriske anlegget. En slik kontroll må utføres av en autorisert el-takstmann eller en godkjent kontrollør.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



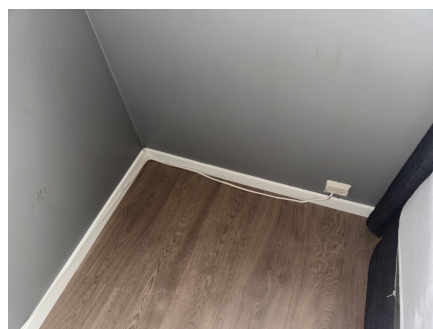
Sikringsskap



Kabler er ikke tilstrekkelig festet



Kabler er ikke tilstrekkelig festet



Kabler er ikke tilstrekkelig festet

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 har røykvarsler og brannslukningsapparat. Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr skal medfølge boligen ved salg. Iht. forskriftene skal det være installert røykvarsler og brannslukningsapparat eller brannslange i alle etasjer. Eier/beboer har ansvar for at utstyret er på plass og fungerer.

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

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarsler?

Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Bygningen er fundamentert med betongkonstruksjoner til antatt faste masser/grunn. Grunnforhold kan som regel ikke fastslås med 100 % sikkerhet ved visuell kontroll. Det presiseres at undertegnede ikke har foretatt noen geotekniske undersøkelser og derved har begrenset kunnskap til byggets byggegrunn og stabilitet.

Tilstandsrapport

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering rundt boligen er opplyst utbedret/skiftet ved langveggen mot nord og kortveggen mot øst i 2018. Drenering ved kortvegg mot vest er fra byggeår. Drenering og fuksikring antas utført etter normale metoder for respektive år. Stedvis synlig grunnmursplast over terreng. Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset. Det bemerkes at innredning av rom under terreng generelt sett er risikokonstruksjoner med erfaringsmessig hyppig skadefrekvens.

Generelt: Dreneringens levetid er avhengig av utførelse, belastning (boligens beliggenhet) og fyllmasser rundt drenering. Det er viktig at terrenget har fall vekk fra grunnmuren, slik at overflatevann hurtigst mulig ledes vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger. Normal tid før vedlikehold av drens-system med drensledninger er 1 - 5 år. Normal tid før utskifting av drens-system med drensledninger er 20 - 60 år.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er påvist andre avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering ved kortveggen mot vest er passert. Det er åpning/glippe mellom klemlist og grunnmursplast nordøst side. Utvendig fuksikring er ikke tilstrekkelig festet til grunnmuren som medfører at det på enkelte felt er det åpent mellom platen og grunnmuren, som leder regn og smeltevann mellom grunnmuren og fuksikker plast.

Konsekvens/tiltak

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



Det er åpning/glippe mellom klemlist og grunnmursplast nordøst side.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Støpt betongsåle. Grunnmur i lettbetong. Grunnmuren er utvendig pusset/malt. Grunnmuren ble besiktiget ved til synlig områder utvendig og innvendig.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.
- Det er registrert løs puss på muroverflater.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Det må foretas lokal utbedring.



Løs puss på muroverflater



Sprekker i murte/pussede fasader

Tilstandsrapport

Terrengforhold

Eiendommen har skrånende terreng mot sør. Skrånende terreng nordøst- og sydvest side. Forholdsvis flatt terreng nord- og syd side (foran og bak huset). Det er bygget terrasse og plattinger rundt deler av huset som gjør det vanskelig å vurdere fall fra husvegg. Eiendommen har forholdsvis flatt hageareal. Det ble ikke påvist eller opplyst om stående vann på eiendommen. Eier har ikke hatt problemer med vannansamlinger rundt huset. Generelt: Det er viktig med tilfredsstillende hellingsgrad ut fra husvegg/grunnmuren slik at overflatevann hurtigst mulig trekker vekk, og man unngår unødvendig fuktbelastning. Ideelt bør det være et markert fall ut fra grunnmuren - minimum 1:50 over en bredde på 3 m ut fra muren.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Det er offentlig avløp via private stikkledninger og offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Alder på bunnledninger må antas være samme årstall som byggeåret for boligen. Det er ikke opplyst om svekket effekt, trykkfall eller lignende. En eventuell utvidet kontroll må utføres av en rørlegger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Bygninger på eiendommen

Utestue



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Ukjent byggeår

Standard

Bygget har enkel standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Utestue oppført i enkel trekonstruksjon. Utestuen er bygget over/på terrasseplattning. Yttervegger i trebindingsverk kledd utvendig med liggende malt trepanel. Valmet takkonstruksjon i tre tekke med takshingel. Takrenne og nedløpsrør i plastbelagt stål. Adkomst via skyvedører i glass. Utestuen har innvendig laminatgulv og malt panel på vegger og tak. Det er innlagt strøm/lys. Vedovn i støpejern med utvendig pipeløp.

Bygningen fremstår med enkel standard og stedvis vedlikeholdsbehov. Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt. Kun enkelt beskrevet, ikke tilstandsvurdert. Tilleggsbygninger vurderes ikke fullt ut med tilstandsgrader med mindre selger ønsker dette. I dette tilfellet er ikke en slik vurdering bestilt og er heller ikke krav ifm.forskrift til avhendingslova.

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

Rekkegarasje



Anvendelse

Byggeår

1980

Kommentar

Byggeåret er basert på antagelser, og det er dermed usikkert når bygget er oppført.

Standard

Bygget har eldre/enkel standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Beskrivelse

Uisolert garasje i felles rekkegarasje. Gruslagt dekke/gulv. Yttervegger i uisolert trebindingsverk, kledd utvendig med malt/beiset trepanel. Pulttak takkonstruksjon i treverk tekket med takpapp/asfalttakbelegg. Adkomst via manuell betjent vippeport. Det er innlagt strøm/lys.

Garasjen har normal standard ut fra alder, men det må påregnes noen reparasjoner og vedlikehold på eldre bygninger. Kun enkelt beskrevet, ikke tilstandsvurdert. Tilleggsbygninger vurderes ikke fullt ut med tilstandsgrader med mindre selger ønsker dette. I dette tilfellet er ikke en slik vurdering bestilt og er heller ikke krav ifm.forskrift til avhendingslova.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

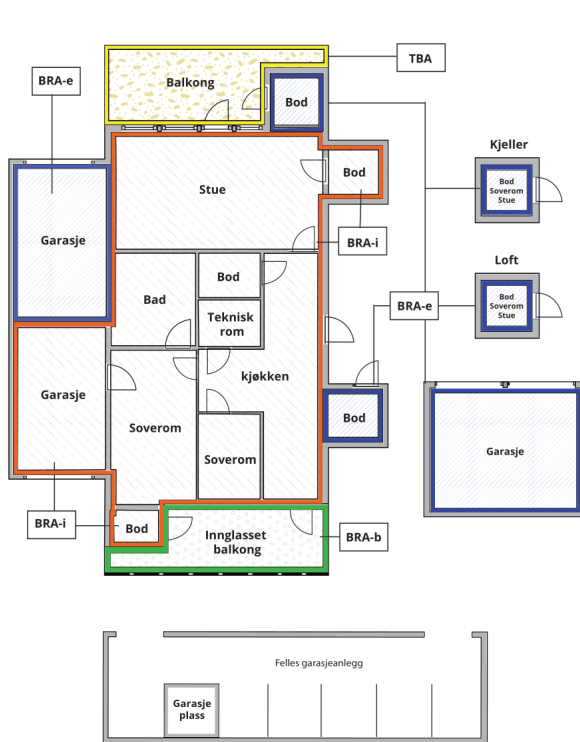
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje	85			85	15
Underetasje	64	8		72	39
SUM	149	8			54
SUM BRA	157				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Gang, Bad/wc, Kjøkken, Stue/spisestue, Soverom 1, Soverom 2		
Underetasje	Entré, Gang 1, Gang 2, Bod, Vaskerom, Bad/wc, Soverom 1, Soverom 2	Redskapsbod	

Kommentar

Kaldtloft: Tilgang til kaldtloft via innvendig loftsluke (ikke måleverdig areal).

1.Etasje: Gang, stue/spisestue, kjøkken, bad/wc og 2 soverom. Sydvendt balkong på ca. 7 m² og vestvendt terrasse på ca. 8 m² (TBA). Terrasseplattning utenfor terrasse (ikke oppmålt).

Underetasje: Entré, gang, gang, vaskerom, bad/wc, bod og 2 soverom. Takhøyde i soverom ble målt til ca. 2,28 m. Redskapsbod med utvendig adkomst (BRA-e). Sydvendt terrasse på ca. 39 m² (TBA). Terrasseplattning bak utestue (ikke oppmålt).

Arealene er oppmålt på stedet iht. NS 3940-2023.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger byggetegning datert 14.12.1978 og midlertidig bruksstillatelse datert 17.01.1979.

1.etg: Opprinnelig "bi-inngang" og del av "gang" er i dag del av utvidet soverom. Balkong og terrasse er ikke inntegnet på byggetegning.

U.etg: Opprinnelig "hobbyrom" er i dag soverom. Opprinnelig "vaskerom" er i dag bad/wc. Opprinnelig "wc/dusj" er i dag vaskerom. Terrasser er ikke inntegnet på byggetegning. Det foreligger tillatelse til tiltak uten ansvarsrett vedr. bruksendring/omgjøring av tilleggsdel (bod) til hoveddel (stue/soverom) datert 26.04.2004. Det foreligger ikke 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

Kommentar: Se beskrivelse under sammendrag av tilstand.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Utestue

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje		14		14	
SUM		14			
SUM BRA	14				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje		Utestue	

Kommentar

1.Etasje: Utestue på ca. 14 m².

Arealene er oppmålt på stedet iht. NS 3940-2023.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

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:

Rekkegarasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje		14		14	
SUM		14			
SUM BRA	14				

Romfordeling

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

Kommentar

1.Etasje: Garasjeplass i rekkegarasje. Areal er hentet fra tidligere tilstandsrapport. Garasjen var ikke tilgjengelig for besiktigelse på befaringsdagen.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	143	14
Utestue	0	14
Rekkegarasje	0	14

Kommentar

Enebolig

1.etg: Ingen S-rom

U.etg: S-rom = Bod og Redskapsbod.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
01.5.2025	Kim Edvard Johansen	Takstingenør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3216 VESTBY	6	396		0	583 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Jomfru Aaslevs vei 6

Hjemmelshaver

Danish Mazhar og Momna Fayyaz



Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et veletablert boligområde på Pepperstad ca. 4,5 km vest for Vestby sentrum og 40 km syd for Oslo. Kort vei til daglige servicetilbud, barnehager, skoler og offentlig kommunikasjon. Barnevennlig boligområde nær barnehager, barneskole, idrettsanlegg (idrettshall og fotballbaner) og rekreasjonsområder. I Vestby sentrum finnes det ungdomsskole, togstasjon, butikker, Vestby storsenter, bank, apotek, vinmonopol, kaféer m.m. Ca. 35 min med tog til Oslo fra Vestby stasjon. Buss til/fra Pepperstad skog korresponderer med togene. (Nærmeste bussholdeplass er ca. 100 meter fra boligen. Fra boligen er det ca. 5 km. å sykle på skogsbilveier gjennom Brattåsen og ned til Hvitsten. I Hvitsten er det flere badestrender og en flott kyststi, som strekker seg nord og sydover langs Oslofjorden. Vestby er en vekstkommune med diverse store etableringer som bla. Bauhaus (byggvarehus), Norwegian Outlet (Norges største merkevareby) og Asko Øst AS (stort varelager).

Adkomstvei

Offentlig adkomst.

Tilknytning vann

Private stikkledninger ut til offentlig nett.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen er regulert til boliger i reguleringsplan Pepperstad Skog, felt B, datert 28.09.1998. Kommuneplan 2023-2034, datert 19.6.2023, er også gjeldende for eiendommen. I kommuneplanen er eiendommen avsatt til boligbebyggelse, nåværende.

Om tomten

Eiet tomt på ca. 583 m². Tomten er skrånende mot sydøst og grenser mot friområde. Tomten er opparbeidet med gressplen, beplantning, prydbusker, trær og uteplasser/terrasser. Gruslagt gårdsplass og asfaltert adkomst. Tomten er utvidet mot friområde, med symbolsk leiesum til Skogen vel pålydende ca 250 kr i året.

Tinglyste/andre forhold

Parkering: Parkering i rekkegarasje og mulighet for biloppstilling på egen tomt. Det er installert elbil lader ved huset. Ellers gjesteparkering på boligfeltet etter gjeldende bestemmelser.

Bebyggelsen

Bebyggelsen i nærområdet består hovedsakelig av småhus- og villabebyggelse.

Forsikring				
Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Kommentar				
Huseierforsikring, innboforsikring må tegnes av den enkelte boligeier				

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egne observasjoner	01.05.2025	Besiktigelse	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	02.06.2025	Ajourførte opplysninger hentet direkte fra Eiendomsregisteret (EDR) via Infoland	Innhentet		Nei
Megler	02.06.2025	Boliginformasjon fra megler	Innhentet		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	14.06.2025	

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 det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

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 dampsperran 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 funksjonsprøving 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 innsiden 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 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

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/LU2541>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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