

Tilstandsrapport



 Rekkehus

 Seljestien 34, 1387 ASKER

 ASKER kommune

 gnr. 55, bnr. 33, snr. 247

Sum areal alle bygg: BRA: 106 m² BRA-i: 101 m²



Befaringsdato: 25.02.2025

Rapportdato: 27.02.2025

Oppdragsnr.: 15358-1425

Referansenummer: WB1346

Autorisert foretak: Asker Takstforum AS

Sertifisert Takstingeniør: Dagfinn Mosveen

Vår ref: Dagfinn Mosveen



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Asker Takstforum AS

Asker Takstforum tilbyr kvalitetstjenester i eiendomsmarkedet.

Vi innehar lang bransjeerfaring.

Våre ansatte har også bred kompetanse innen byggfag.

Asker takstforum har ingen bindinger og er uavhengig av alle parter i eiendomsmarkedet som for eksempel banker, eiendomsmeglerforetak og forsikringsselskap.



Dagfinn Mosveen
Takstmann/Ingeniør

www.asketakstforum.no
Vår ekspertise, din trygghet



90 86 79 87
dagfinn@atfas.no

Rapportansvarlig

Dagfinn Mosveen

Dagfinn Mosveen

Uavhengig Takstingeniør

dagfinn@atfas.no

908 67 987



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.

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

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

KONKLUSJON BOLIGEN:

Rekkehus over 2 plan med 1. etasje og 2. etasje. Det er luftet rom under bygget med adkomst i fra luker i gulv på terrasse på begge sider. I tillegg er det kaldt loft med adkomst i fra luke og nedfellbar stige. Det er gjort en del oppgraderinger og fornyelser av bolig i den senere tid. Bad er fra 2005, kjøkken fra 2015. Det er skiftet de fleste vinduer og ytterdører i 2029. Boligen ansees være normalt brukt og vedlikeholdt. Noe avvik registrert, men i hovedsak et greit hovedinntrykk

KORT OM SAMEIET

Sameiet består av til sammen 316 eierseksjoner som består av rekkehusbebyggelse oppført midt på 70-tallet. For påkostninger, vedlikehold og planlagte utbedringer/oppgraderinger se årsberetning.

Hjemmeside: home.solibo.no/hp/bleikerasen/

Rekkehus - Byggeår: 1976

UTVENDIG

[Gå til side](#)

- Byggegrunn er ikke kjent.
- Boligen/boligrekken står på støpte vanger og søyler.
- Det er trebjelkelag over luftet areal under kjeller.
- Yttervegger i bindingsverk i tre med utvendig liggende panel.
- Takkonstruksjon i tre. Saltak.
- Taket er tekket med shingelpapp.
- Renner og nedløp, samt beslag ti plastbelagt stål.
- Isolerglassvinduer med ramme og karm av tre.
- Malt tredør til entre.
- 2 stk. dører til terrasser med isolerglass.
- Heve-/skyvedør til terrasse med isolerglass.
- Terrasser/verandaer/plattinger i trekonstruksjon. Rekkverk i tre.
- Trapp fra terrasse ned til platting i tre.

INNENDIG

[Gå til side](#)

- Gulv med laminat, tregulv, fliser
- Vegger med malte flater, panel, fliser
- Himlinger med panel, plater og malte plater.
- Eiendommen ligger i strøk med moderat til lav risiko for radon.
- Trapp i tre med sisal teppe i trinn. Rekkverk i tre og stål.
- Innvendige dører med profilerte hvitmalt dørblader.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom:

- Vegger med malte flater.
- Himling med malte flater.
- Gulvet er flislagt.
- Det er plastsluk.
- Rommet har opplegg for vaskemaskin.
- Det er naturlig ventilering.

Bad:

- Veggene har fliser.
- Taket har malt panel.
- Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
- Det er plastsluk og banemembran med ukjent utførelse.
- Rommet har servant, innfliset badekar og dusj på vegg.
- Det er elektrisk styrt vifte i vegg.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

- Kjøkkenet har innredning med glatte hvite fronter.
- Kompositt benkeplate. Det er integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin.
- Vanntrykk og avrenning er OK.
- Hvitevarer er ikke tilstandsvurdert.
- Komfyrvakt er montert.
- Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPECIALROM

[Gå til side](#)

- Toalettrom med laminat på gulv, malte plater på vegg og himling.
- Toalett, servant og servantskap.
- Naturlig ventilasjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

- Innvendige vannledninger er av kobber.
- Stoppekran er lokalisert. Det er avløpsrør av plast. Avløp er funksjonstestet og funnet OK.
- Boligen har naturlig ventilasjon. Ventilert i yttervegg.
- Varmtvannstanken er på ca. 120 liter
- Elanlegg med med skap i entre. Automatsikringer i fra 2014. 7 kurser. 3-fas 40 A hovedsikring.
- Brannvarsler i begge etasjer. Slukkeapparat ok.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

- Byggegrunn er ikke kjent.
- Boligen/boligrekken står på støpte vanger og søyler. Det er trebjelkelag over luftet areal under kjeller med god lufting.
- Utvendige avløpsrør er av ukjent type og er fra 1975. Det er offentlig avløp via private stikkledninger.
- Utvendige vannledninger er av ukjent type og er fra 1975. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Rekkehus

- Det foreligger ikke tegninger

Det er fremlagt en tegning som ikke er stemplet. Det er noe avvik. Bod er bygget om til vaskerom. Tilbygg er ikke identisk med det som er tilbygget.

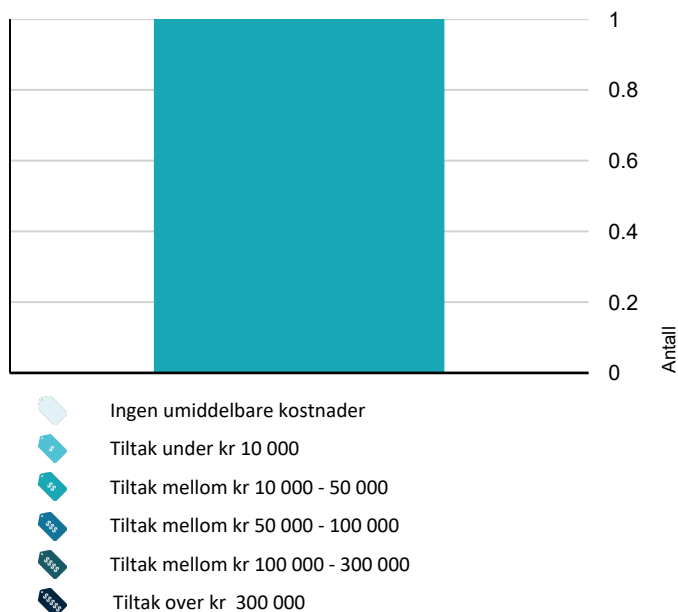
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

! Utvendig > Terrasseplattning ved inngang [Gå til side](#)

! Utvendig > Veranda utenfor stue. [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

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

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

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

! Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Automatisk vannstopper [Gå til side](#)

! Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Teknisk anlegg [Gå til side](#)

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

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

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

Tilstandsrapport

REKKEHUS



Byggeår

1976

Kommentar

Omtrentlig angitt.

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er normalt godt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2020	Modernisering	Nytt gulv og overflater på vegger i 2. etasje etter lekkasje i kjøkkenbenk. Forsikringssak.
------	---------------	---

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med shingelpapp fra ca. 2022 i følge eier. Besiktiget fra bakken, innvendig og med drone.

Nedløp og beslag

Renner og nedløp, samt beslag ti plastbelagt stål.

Besiktiget fra bakken og med drone.

Det er ikke mulig å kontrollere sjekkpunkt i forskrift uten å bryte Arbeidstilsynets retningslinjer vedr. sikkerhet. Bygningsdelen er derfor ikke kontrollert på detaljnivå i.h.h.t forskrift.

Det er ikke observert avvik ved undersøkelse, men forskriftens undersøkelseskrav ikke er mulig å innfri fullt ut.

Veggkonstruksjon

Yttervegger i bindingsverk i tre med utvendig liggende panel. Panel på en side i 2. etasje ble skiftet ut i forbindelse med innsetting av vinduer.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjon i tre. Saltak.

Besiktiget fra bakken, med drone og innvendig der det var tilgang.

Tilstandsrapport

TG 1 Vinduer

Isolerglassvinduer med ramme og karm av tre. De aller fleste vinduer ble skiftet i 2019.

TG 2 Vinduer - 2

Et isolerglassvindu med ramme og karm av tre fra 1997.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Utvendig omramming ligger ned mot beslag med risiko noe fuktskade.

Tilstand er dels satt på grunn av alder på isolerglasset.

Konsekvens er redusert gjenværende levetid.

TG 1 Dører

Malt tredør inn til boligen.

2 stk. dører til terrasser fra 2019.

Heve-/skyvedør til terrasse fra 2019.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse utenfor kjøkken i trekonstruksjon. Rekkverk i tre.

Rekkverk er kontrollert opp mot dagens regelverk.

Konstruksjonen mot underliggende rom er lukket og det foreligger ikke dokumentasjon på oppbygging. Tilstandsgrad satt til TGIU da bygningsdelen ikke lar seg undersøke tilstrekkelig. Det ble forøvrig ikke registrert symptomer på avvik.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rekkverk er målt til 92 cm. Dagens krav er minimum 1 meter høyde på rekkverk.

Rekkverk har ikke forskriftsmessig utforming etter dagens krav vedr. klatring.

Tiltakene må lukkes for å tilfredsstille dagens krav til HMS. Rekkverk har ikke avvik etter krav på oppføringstidspunktet. Konsekvens ansees på være en sikkerhetsrisiko.

TG 2 Terrasseplatting ved inngang

Oppført i trekonstruksjon, samt trapp til gate.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Trappen har skjevheter og er slitt.

Konsekvens er redusert gjenværende levetid.

TG 1 Terrasseplatting

Terrasseplatting utenfor soverom i trekonstruksjon.

TG 2 Veranda utenfor stue.

Tilstandsrapport

Veranda i trekonstruksjon. Rekkverk i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rekkverk er målt til 86 cm.

Tiltaket må lukkes for å tilfredsstille krav på oppføringstidspunktet. Konsekvens er sikkerhetsrisiko.

TG 2 Utvendige trapper

Trapp fra terrasse ned til platting i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er for stor avstand mellom trinnene og mellom vegg og trappevange.

Konsekvens er sikkerhetsrisiko.

INNENDIG

TG 1 Overflater

- Gulv med laminat, tregulv, fliser
- Vegger med malte flater, panel, fliser
- Himlinger med panel, plater og malte plater.

Overflater har normal brukerslitasje. Noe mindre knirk. Normalt kosmetisk oppussingsbehov.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Trebjelkelag mellom etasjene.

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.

Avvikene ansees ikke ha noen konsekvens bortsett fra skjevheter som kan påvirke møblering og innredning.

TG 2 Radon

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

Eiendommen ligger i strøk med moderat til lav risiko.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det er ikke krav til radonmålinger i egen bolig som ikke leies ut. TG 2 er gitt med bakgrunn i at det ikke foretatt radonmåling og bygget er heller ikke dokumentert utført med radonsperre.

Konsekvens av eventuelle høye radonverdier innebærer helserisiko.

TG 3 Innvendige trapper

Trapp i tre med sisal teppe i trinn. Rekkverk i tre og stål.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

- Det er ikke montert rekkverk i trapp.
- Det er åpninger i rekkverk på over 10 cm.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltaket må lukkes for å tilfredsstille dagens krav til HMS.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører med profilerte hvitmalt dørblader.

VÅTROM

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom fra før 2003. Ingen dokumentasjon



1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

- Vegger med malte flater.
- Himling med malte flater.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har ingen varmekilde. Fall mot sluk er målt til 0 mm mellom flis ved terskel og slukrist. No fall til sluk fra vegg.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Våtrommet fungerer med dette avviket. Oppussing ansees naturlig.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Ukjent om det er membran på gulv.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse av membran/fuktsikring.

Tilstandsgrad satt grunnet manglende dokumentasjon og usikkerhet om det i det hele tatt er membran.

Konsekvens vedr. sluk og membran er kort gjenværende levetid.

Rommet har behov for renovering om det skal tilfredsstillе dagens krav og bruk av våtrom. Rommet er i daglig bruk.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

TG 2 gis iht NS3600 for våtrom med kun naturlig ventilering.

Det er avtrekksvifte i vegg som er frakoblet.

Det er mangelfull tilluft.

Konsekvens er dårlig luftutskifting.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i entre.



1. ETASJE > BAD

Generell

Bad fra 2005. Ingen dokumentasjon.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har malt panel.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 0 mm mellom sluk i dusj og flis ved terskel. Fall mot sluk er målt til 8 mm mellom sluk i under badekar og flis ved terskel. .

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Våtrommet fungerer med dette avviket.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og banemembran med ukjent utførelse. Membran er synlig i sluket, men ikke montert under klemring.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Det er ikke mansjetter rundt rørgjennomføringer på vegg og gulv.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Membran er ikke montert fagmessig rundt sluk med klemring.
- Konsekvens er redusert gjenværende levetid på membran.
- Konsekvens er risiko for fuktskader.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

Rommet har servant, innfliset badekar og dusj på vegg.
2 tappesteder testet samtidig. Vanntrykk og avrenning OK.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte i vegg.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er svakt avtrekk ved elektrisk vifte og ingen tilluft.

Konsekvens er dårlig luftutskifting.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverom.



KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Automatisk vannstopper

Automatisk vannstopper.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Automatisk vannstopper ikke montert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens av manglende lekkasjestopper er at eventuell lekkasje vil gi større skade.

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

- Kjøkkenet har innredning med glatte hvite fronter.
- Kompositt benkeplate. Det er integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin.
- Vanntrykk og avrenning er OK.
- Hvitevarer er ikke tilstandsvurdert.
- Komfyrvakt er montert.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Ventilator ble funksjonstestet og funnet OK.

Årstall: 2015

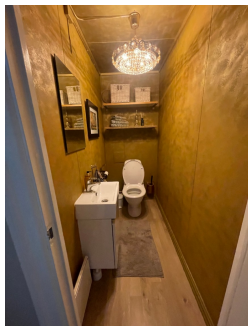
SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETROM

Overflater og konstruksjon

Toalettrom med laminat på gulv, malte plater på vegg og himling.

Toalett, servant og servanskap.



1. ETASJE > TOALETROM

Teknisk anlegg

Naturlig ventilasjon med ventil i vegg.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

For smal luftespalte ved dør.

Konsekvens er mangelfull luftutskifting.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber av noe varierende alder.

Tilstandsrapport

Stoppekran er lokalisert, testet og funnet i orden.
Vanntrykk er testet med 2 tappesteder og funnet i orden.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på rør fra byggeår.

Konsekvens er redusert gjenværende levetid.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. Avløp er funksjonstestet og funnet OK.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Det er ikke lokalisert stakemulighet i boligen

Konsekvens er at det må lokaliseres hvor det er stakemuligheter på anlegget.

Konsekvens er redusert gjenværende levetid.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon. Ventiler i yttervegg.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

Årstall: 2003

Vurdering av avvik:

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

Varmtvannsbereder med effekt over 1500W (2000W i 2010-normen) skal være fast tilkoblet den elektriske installasjonen etter dagens forskrift.

Konsekvens/tiltak

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

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.

Elanlegg med med skap i entre. Automatsikringer i fra 2014. 7 kurser. 3-fas 40 A hovedsikring.

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.

Tilstandsrapport

1977

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Eiers far var elektriker og har gjort noen arbeider i boligen. Ingen dokumentasjon.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Det er kun fremlagt samsvarserklæring for bytte av sikringer i 2014.
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?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det er foretatt en enkel visuell befarings på anlegget av takstmann som ikke er fagmann på elektro.
For å avdekke tilstand på det elektriske anlegget anbefales at det foretas en teknisk tilstandsrapport av anlegget i.h.h.t krav i NEK- 405- 2- 3:2023.

Generell kommentar

Anlegget er dels i fra byggeår og det anbefales kontroll.

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Varslere i begge etasjer. Slukkeapparat ok.

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

Tilstandsrapport

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

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn er ikke kjent. TG anvendes ikke for dette punktet iht. NS 3600.

Grunnmur og fundamenter

Boligen/boligrekken står på støpte vanger og søyler. Det er trebjelkelag over luftet areal under kjeller med god lufting.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av ukjent type og er fra 1975. Det er offentlig avløp via private stikkledninger.

Utvendige vannledninger er av ukjent type og er fra 1975. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

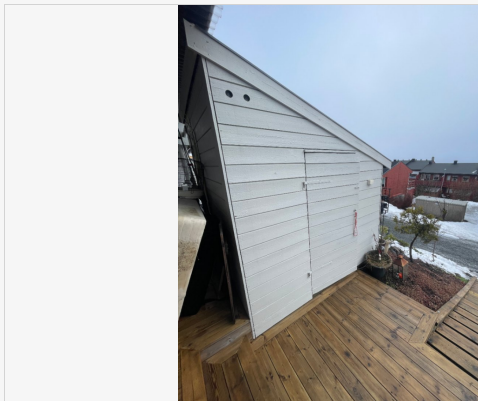
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

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

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Støpt gulv. Oppført i tre med panel utvendig. Pulttak Tekket med korr. stålplater.
Det er registrert lekkasje gjennom tak inn i boden.

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

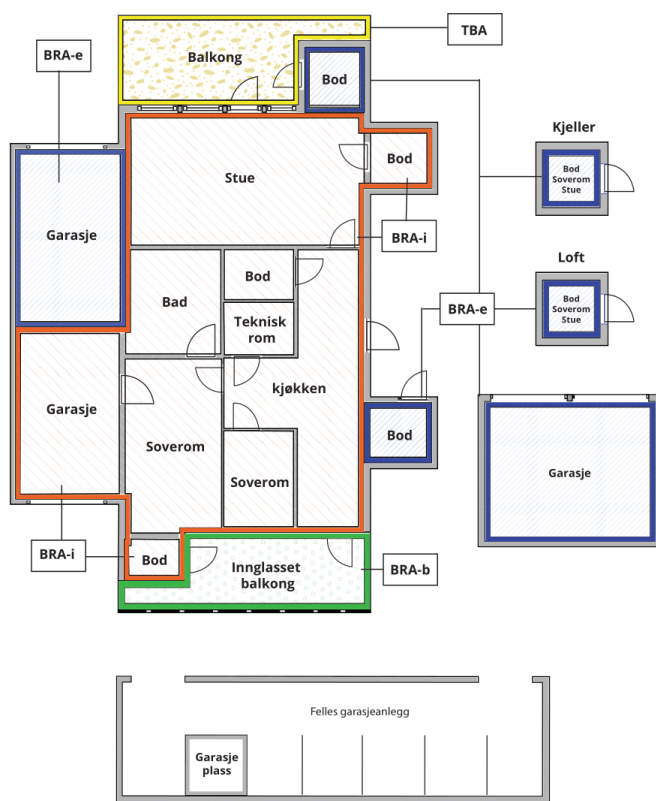
Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas 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 byggeteknisk 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

Rekkehus

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	52			52	45
2. Etasje	49			49	21
SUM	101				66
SUM BRA	101				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré, Trapperom, Vaskerom, Bad, Toalettrom, Soverom, Soverom 2, Soverom 3		
2. Etasje	Stue, Kjøkken		

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er fremlagt en tegning som ikke er stemplet. Det er noe avvik. Bod er bygget om til vaskerom. Tilbygg er ikke identisk med det som er tilbygget.

Brannceller

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er hull i gips på loft mot nabo.

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:

Bod

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		5		5	
SUM		5			
SUM BRA	5				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod	

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)
Rekkehus	101	0
Bod	0	0

Kommentar

Rekkehus

- Utebod ca. 5 m2.
- Parkeringsplass i felles garasjeanlegg.
- Terrasse utenfor kjøkken ca. 10 m2.
- Veranda med adkomst fra stue ca. 11 m2.
- Terrasseplating ved inngang i 1. etasje på ca. 15 m2.
- Plating utenfor soverom på ca. 30 m2.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.2.2025	Dagfinn Mosveen	Takstingeniør
	Marianne Tronvik	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3203 ASKER	55	33		247	142410 m ²	Ambita - Areal gjelder hele eiendommen.	Eiet
Adresse Seljestien 34							
Hjemmelshaver Tronvik Marianne							
Boligselskap Bleikeråsen Bolgsameie		Eierandel 889 / 264174 Felles gjeld: Kr. 28 811 01.02.2025		Forretningsfører Solibo tlf. 21080525		Organisasjonsnr 975683923	

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Rekkehus beliggende på Bleiker i Asker. God adkomst til eiendommen. Kort avstand til skoler, barnehage/park, nærbutikk, idrettsanlegg, badeland og offentlig kommunikasjon. Få minutter til Asker sentrum som innehar et bredt og variert utvalg av forretninger og servicetilbud. Barnevennlig område. Gode solforhold. Flott utsikt.

Adkomstvei

Offentlig vei. Private veier inne på boområde.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet off. vann via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet off. avløp via private stikkledninger.

Regulering

Område er regulert.

Om tomten

Fellesarealer er opparbeidet med asfalt, plen og beplantninger. Lekeareal for barn. Parkering for en bil i felles garasjeanlegg. Gjesteparkering. Forøvrig parkering etter gjeldende bestemmelser på området. Opparbeidet med noe beplantninger og plattinger rundt seksjonen.

Tinglyste/andre forhold

Felleskostnadene inkluderer:

Viken Fiber/Altibox er leverandør av internett (fiber) og tv-signal hvor grunnpakke er inkludert, i tillegg til felles bygningsforsikring, forretningsførsel, drift og vedlikehold av fellesområder, brøyting av adkomstvei, samt avdrag og renter på andel fellesgjeld.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
1 637 500	2011	Skifteoppgjør

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
If skadeforsikring	SP1795732			
Kommentar				
Fellespolise				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	22.02.2025		Ikke gjennomgått		Nei
Eier	25.02.2025		Ikke gjennomgått		Nei

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Den er ikke en fullverdig rapport i henhold til NS3600 og dens forutsetninger. Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapporten følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) og retningslinjer gitt av DIBK i sin veiledning til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) kun for valg av tilstandsgrader.

Rapporten gir en vurdering av bygningsdeler som er observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. 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). Det betyr i praksis 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 eller tilbehør selv om dette er integrert i boligen.
- Inspisering av yttertak og utvendige flater 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.

Egenerklæringsskjema fra selger er ikke forevist med mindre det tydelig fremkommer.

Tilstandsrapporten gjelder kun bolig. Eventuelle øvrige bygg på eiendommen som garasje, uthus etc. som er nevnt i rapporten er ikke tilstandsvurdert med mindre annet er opplyst.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på

godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

- i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom
- ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.
- For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.
- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperrer bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.
- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).
- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført 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 hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

- befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.
- det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.
- det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på

Forutsetninger

innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

•Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

•Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på

0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

•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

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

PERSONVERN

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

Takstmannen er uavhengig av alle parter i eiendomsmarkedet som for eksempel banker og eiendomsmeglerforetak.

Forutsetninger

Det kan generelt finnes materialer på eiendom som defineres som spesialavfall. For eksempel ble det frem til ca. 1980 benyttet asbestholdige materialer i enkelte bygningsdeler og det ble produsert isolerglass som kan inneholde PCB-holdig fugemasse. Asbest og PCB må betraktes som spesialavfall ved eventuell sanering.

For tilstandsrapport vedr. sameie eller borettslag blir bygningsdeler som er sameiets/borettslagets vedlikeholdsansvar vanligvis ikke vurdert. Dersom det foreligger tilstandsvurdering av fellesdeler anbefales dette innhentet.