

Tilstandsrapport

📍 Øvre Elnes vei 39B , 1390 VOLLEN

📖 ASKER kommune

gnr. 67, bnr. 569, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 90 m² BRA-i: 85 m²



Befaringsdato: 10.12.2025

Rapportdato: 19.12.2025

Oppdragsnr.: 22644-1005

Referansenummer: HL1662

Autorisert foretak: ASKER BYGG OG EIENDOM AS



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.



Rapportansvarlig

Geir Randen

askerbyggeiendom@gmail.com

917 42 811



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
- 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 ([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.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Dette er en vertikaldelt bolig oppført med grunnmur på 2 sider i sprøytebetong. Støpt betonggulv. Vegger og tak i trekonstruksjon. Liggende kledning. Flate tak teknet med membran/folie. Bygget er omsøkt og godkjent som enebolig med sekundærenhet, hvor det er foretatt en seksjonering i etterkant. Denne rapporten omhandler kun sekundærenheten.

Påpeker at rapporten vurderer byggt tekniske momenter som krever faglig kompetanse og innsikt, selv om enkelte merknader og beskrivelser kan forekomme, er det ikke rapportens hensikt og belyse mindre feil og mangler som det forventes at kjøper selv skal være i stand til å avdekke ved enkle undersøkelser. Estetiske avvik og mindre fagmessige utførelser vil ikke bli kommentert i rapporten dersom dette ikke anses av spesiell byggt teknisk betydning. Flere bygningsdeler kan ikke tilfredsstillende vurderes av takstmann uten at det utføres destruktive tiltak eller fremlegges dokumentasjon, vurdering i slike tilfeller gjøres ofte basert på alder og enkelte observasjoner/undersøkelser ved befaring, det er svært viktig at kjøper søker informasjon, dokumentasjon og kunnskap tilknyttet vurderinger i rapporten som er gjort på begrenset grunnlag/undersøkelse. På generelt grunnlag gjøres det oppmerksom på at innkledning av mur og betongkonstruksjoner under bakkenivå må betraktes som en risikokonstruksjon. Med risikokonstruksjon menes at det kan være økt sjanse for fuktskader i bygningsdeler som ligger under bakkenivå, hvor fukt/vann kan bli stående og ikke har mulighet for å bli luftet ut. Man bør alltid være oppmerksom ved evt. luktforandringer, fuktskjolder etc. i rom under terrengnivå.

Vertikaldelt bolig. - Byggeår: 2021

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av pvc-duk e.l. innsisert fra takterrasse. Av sikkerhetsmessige årsaker har undertegnede ikke utført en fullstendig sjekk av taket. En grundigere undersøkelse av taket må evt. utføres under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Overløpsrør fra taket føres i utvendig nedløp i plastbelagt stål. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret. Fasaden har liggende bordkledning. Kompakte flate tak av sperrekonstruksjon. Ingen tilgang til bygningsdelen. Lufting av konstruksjonen er ikke påvist. Luft er viktig for å unngå fukt råteskader ved evt kondensering. Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Bygningen har malt hovedytterdør, malt balkongdør i tre og 2 stk skyvebalkongdør i malt tre. Takterrasse i trekonstruksjon mot nord/øst. Veranda i trekonstruksjon med utgang fra stuen mot nord/øst, samt terrasse på bakkeplan mot sør/vest. Terrassebord av tre med underliggende membran på takterrasse og veranda. Inspeksjon av membranen er ikke mulig uten å demontere terrassebordene. Normal bruksslitasje. Rekkverkshøyde 99 cm. Dagens krav er 100 cm.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av 1-stavs parkett. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.

Støpt dekke mot grunn. Etasjeskille mellom underetasje og 1.etg er av trebjelkelag. Det er foretatt målinger med laservater ihht

retningslinjer i NS 3600.

Gulvet har parkett med fliser i entrè, teknisk rom. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i bod. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 11. Det ble avdekket dampspærre i vegg mot terreng. Ansvarlig utføre for grunnmur beskriver følgende: "Vedrørende dampspærre så er det i utgangspunktet 50% regelen som gjelder. Dersom mer enn 50% av veggen er under terreng så skal det ikke brukes dampspærre. Dette er primært pga. at man ikke skal lukke evt byggfukt inne, pga manglende uttørkningsmuligheter utover. Hvis det er tørt nå så vil det ikke bli fuktig senere pga. evt dampspærre."

*NB! Undertegnede står ikke ansvarlig for løsningen og kan ikke garantere for funksjonen da det er et avvik på utførelsen. Det ble ikke avdekket forhøyede fuktverdier ved hulltaking eller andre synlige skader/avvik. Innvendig har boligen malte, glatte dører. Det er ingen flate terskler. Det er avvik i horisontalplanet i trapperom/adkomst til takterrassen.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæringer og bilder.

Veggene har fliser. Taket er malt.

Gulvet er flislagt, og rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt på tilfeldige punkter med laservater. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er ikke mulig å påvise bak listverk. For å tilfredsstille krav i henhold til forskrift kreves det en membranoppkant på 15 mm bak list. Det er 13 mm høydeforskjell mellom terskelflis og topp slukrist. Lokalt fall 1:50 i dusjsone. Kontrollerklæring fra utførende beskriver at fallforhold og membran er utført i henhold til krav. TG er satt på bakgrunn av dette.

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse. Det er benyttet Lites membranplater og Weber våtromsystem.

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne. Skapinnredning er montert, og det er klargjort for vaskemaskin under benkeplate.

Det er balansert ventilasjon. Luftespalte dør ok

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 12, som er innenfor normalverdier.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøp/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, vinskap, mikrobølgeovn og stekeovn.

Det er kullfilter e.l. i integrert ventilator til platetopp. Ihht NS 3600:2018, så er dette et avvik og vil gi en TG 2. I praksis så vil denne boligen med balansert ventilasjonsanlegg skifte ut denne ombruksluften på en tilfredsstillende måte. Tilstandsgrad er derfor satt på bakgrunn av et faglig perspektiv.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikket i rørskap.

Det er avløpsrør av plast. Det er felles bunnledning med naboenhet.

Beskrivelse av eiendommen

Det ble ikke påvist lufteluke til avløp internt i boenheten, men denne kan være plassert i nabobygget.

Boligen har balansert ventilasjon med aggregat plassert i teknisk rom. Det er avvik på den ene låsehendelen på aggregatet. Bør utbedres for god funksjon.

Varmtvannstanken er av annen type. 143 liter.

Sentral støvsuger plassert på teknisk rom. Ikke funksjonstestet.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i entrè.

Brannvarsler påvist i begge etasjer. Slukkeapparat i kjøkkenbenk. Eier er ansvarlig for at slukkeutstyr og brannvarslere har jevnlig kontroll for sikker funksjon.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn. Det er ikke mulig å påvise byggegrunn uten geotekniske undersøkelser.

Dreneringen er fra byggeår. Synlig knotteplast med topplast på deler av boligen. Vegg mot sørvest er inntilbygget med terrasseplating, noe som gjør inspeksjon av tettesjikt umulig. Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av synlige deler.

Bygningen har vegger mot terreng i sprøytebetong. Passivmur utført av Grunnmur AS

Ikke mulig å vurdere terreng inntil grunnmur grunnet terrassekonstruksjon mot SØR/VEST. Vegg mot SØR er skrånende med naturlig avrenning. Flatt terreng på ØST side.

*Fall mot grunnmur skaper unødig fuktbelastning mot grunnmur og fuktsikring. Terreng rundt byggverk må planeres med fall utover.

Fallet må være minimum 1:50 i en avstand på minimum 3 meter fra vegglivet dersom dette fysisk lar seg løse.(TEK 17)

Det ble registrert stedvis vannansamling på asfaltert gårdsplass.

Dette har ingen innvirkning eller skadepotensial mot boligen.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

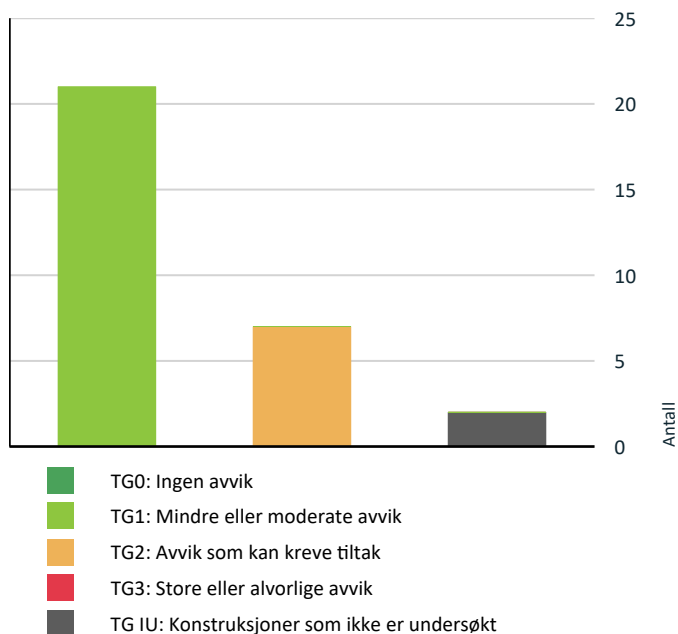
Vertikaldelt bolig.

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Det er mindre avvik på mottatte tegninger. Dørplassering inn til bad og bod er omgjort.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er oppholdsvær ved befaring. Kontroll av korrekt utførelse av lyd-/brancelleinndeling er svært begrenset som følge av skjulte konstruksjoner, det anbefales på generelt grunnlag og kontrollere/undersøke branntekniske utførelse. Det kan forekomme avvik ved åpning av konstruksjoner som ikke er mulig å avdekke ved en tilstandsbefaring.

Oppsummering av avvik

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

Vertikaldelt bolig.

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.



Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)



TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

Kledningsbord nær terreng medfører økt risiko for fukt- og råteskader på grunn av vannsprut, kapillært fuktopptak i treverket og dårlig uttørking. Dette kan føre til at maling sprekker og at kledningen råtner, særlig ved stående bord med eksponert endeved.

Anbefalt avstand mellom kledning og terreng er minimum 30 cm for å redusere risikoen, selv om det i enkelte tilfeller kan aksepteres ned til 10 cm der faren for sprut er liten. 30 cm anses som best for å sikre lang levetid på kledningen.

Det bemerkes at det ofte er utfordrende å oppnå 30 cm avstand på grunn av krav til trinnfrie adkomster.



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

- Det er påvist stedvise tørkeriss i hjørner og overganger. Dette er vanlig i boliger bygget i tre.
- Det er riss i gipsplate i entré/gang som er skadet utover normal slitasjegrad. Årsaken til skaden er ukjent.

- Gipsplate i tak over kjøkkenøy har merker etter fuktmåling og antydning til svelling fra tidligere taklekkasje.

- Det registreres knirk i gulv i kjøkken/stue. Knirk skyldes friksjon mellom bygningsdeler. Eksakt årsak kan ikke vurderes uten destruktive inngrep.

- Det er en glippe i endeskjøt mellom parkettbord ved trappen.



Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)

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

Det er påvist andre avvik:

Det er ikke benyttet flate dørterskler på innerdørene, noe som gir redusert luftgjennomstrømning i boligen.



Innvendig > Andre innvendige forhold

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

Det er avvik i horisontalplanet på 10 mm over 100 cm.
Dette er ansett som et avvik ihht NS 3600. Årsak ikke mulig å vurdere.

Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Det er påvist sprekker i fliser.
Det er uegnede materialer i våtsoner.

Det er registrert eldre tegn til fuktopptak i listverk/treterskel ved døren. Fuktopptaket skyldes lav eller manglende glippe mot gulvet, samt uforsiktig bruk av vann og manglende renhold. Listverket er ellers beskyttet mot direkte fuktpåkjenning ved hjelp av monterte glassdører.

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

Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Følgende avvik i hht NS 3600:2018 : Svelling i benkeplate ved vask, samt svelling i bunnplate i skrog under vasken. Sokkel er knekt.

Tilstandsrapport

VERTIKALDELT BOLIG.

Byggeår

2021

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Bolig

Standard

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

Vedlikehold

Overordnet fremstår boligen i normalt god tilstand. Vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/ møblelement etc har vært plassert. På gulv vil det som regel være diverse slitasje, og noe misfarge/ riper og lignende hvor møblelement har vært plassert, merker etter husdyr, barn etc. Slike mindre "avvik" er å anse som normalt i en brukt bolig. Forøvrig refereres til punkter i rapporten.

(* Slitasje ihht alder er en subjektiv mening, man bør selv vurdere og kontrollere når man er på visning)

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av pvc-duk e.l. innsisert fra takterrasse. Av sikkerhetsmessige årsaker har undertegnede ikke utført en fullstendig sjekk av taket. En grundigere undersøkelse av taket må evt. utføres under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Nedløp og beslag

Overløpsrør fra taket føres i utvendig nedløp i plastbelagt stål.

Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret. Fasaden har liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

Kledningsbord nær terreng medfører økt risiko for fukt- og råteskader på grunn av vannsprut, kapillært fuktopptak i treverket og dårlig uttørring. Dette kan føre til at maling sprekker og at kledningen råtner, særlig ved stående bord med eksponert endevend.

Anbefalt avstand mellom kledning og terreng er minimum 30 cm for å redusere risikoen, selv om det i enkelte tilfeller kan aksepteres ned til 10 cm der faren for sprut er liten. 30 cm anses som best for å sikre lang levetid på kledningen.

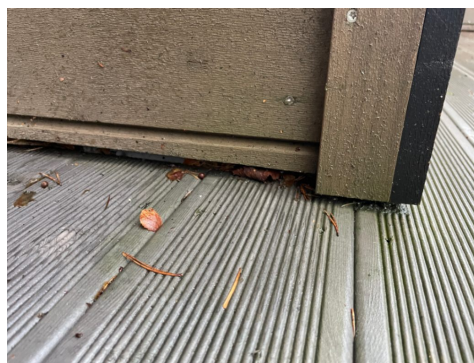
Det bemerkes at det ofte er utfordrende å oppnå 30 cm avstand på grunn av krav til trinnfrie adkomster.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning.

Det bør vurderes å øke avstanden mellom kledning og terreng der dette er mulig, for å redusere risikoen for fukt- og råteskader samt forlenget levetid på kledningen.

Det er viktig å holde området fritt for planter og vekster som kan bidra til økt fuktbelastning eller tette luftespalten bak kledningen.



Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Kompakte flate tak av sperrekonstruksjon. Ingen tilgang til bygningsdelen. Lufting av konstruksjonen er ikke påvist. Luft er viktig for å unngå fukt råteskader ved evt kondensering.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Tilstandsrapport

! TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

! TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør, malt balkongdør i tre og 2 stk skyvebalkongdør i malt tre.

! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Takterrasse i trekonstruksjon mot nord/øst. Veranda i trekonstruksjon med utgang fra stuen mot nord/øst, samt terrasse på bakkeplan mot sør/vest. Terrassebord av tre med underliggende membran på takterrasse og veranda. Inspeksjon av membranen er ikke mulig uten å demontere terrassebordene. Normal bruksslitasje. Rekkverkshøyde 99 cm. Dagens krav er 100 cm.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Rekkverkshøyden bør økes for å tilfredsstille gjeldende krav. Bestemmelser om høyder og åpninger i rekkverk er satt for å hindre personskafer.

INNVENDIG

! TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av 1-stavs parkett. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
 - Det er påvist stedvis tørkeriss i hjørner og overganger. Dette er vanlig i boliger bygget i tre.
 - Det er riss i gipsplate i entré/gang som er skadet utover normal slitasjegrad. Årsaken til skaden er ukjent.
 - Gipsplate i tak over kjøkkenøy har merker etter fuktmåling og antydning til svelling fra tidligere taklekkasje.
 - Det registreres knirk i gulv i kjøkken/stue. Knirk skyldes friksjon mellom bygningsdeler. Eksakt årsak kan ikke vurderes uten destruktive inngrep.
 - Det er en glippe i endeskjøl mellom parkettbord ved trappen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Platene bør utbedres for å lukke avviket, da skadene er av kosmetisk karakter.

Knirk i gulv er hovedsakelig en irriterende faktor og har liten konstruksjonsmessig betydning, men utbedring kan vurderes for å bedre bokomforten.

Glippe i parkettbord bør utbedres for å hindre at eventuelt vann trenger mellom gulvbordene og forårsaker ytterligere skade.



! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt dekke mot grunn. Etasjeskille mellom underetasje og 1.etg er av trebjelkelag. Det er foretatt målinger med laservater ihht retningslinjer i NS 3600.

! TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Tilstandsrapport

Gulvet har parkett med fliser i entrè, teknisk rom. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i bod. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 11. Det ble avdekket dampsperre i vegg mot terreng. Ansvarlig utføre for grunnmur beskriver følgende: "Vedrørende dampsperre så er det i utgangspunktet 50% regelen som gjelder. Dersom mer enn 50% av veggene er under terreng så skal det ikke brukes dampsperre. Dette er primært pga. at man ikke skal lukke evt byggfukt inne, pga manglende uttørkningsmuligheter utover. Hvis det er tørt nå så vil det ikke bli fuktig senere pga. evt dampsperre."

*NB! Undertegnede står ikke ansvarlig for løsningen og kan ikke garantere for funksjonen da det er et avvik på utførelsen. Det ble ikke avdekket forhøyede fuktverdier ved hulltaking eller andre synlige skader/avvik.



! TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte, glatte dører. Det er ingen flate terskler.

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke benyttet flate dørterskler på innerdørene, noe som gir redusert luftgjennomstrømning i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Enkelte dører må justeres.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det bør vurderes å montere flate dørterskler eller andre tiltak for å bedre luftgjennomstrømningen mellom rommene. Manglende luftgjennomstrømning kan føre til dårlig ventilasjon og redusert innneklima. Dører må justeres for god funksjon og for å unngå skade på karm.

! TG 2 Andre innvendige forhold

Det er avvik i horisontalplanet i trapperom/adkomst til takterrassen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er avvik i horisontalplanet på 10 mm over 100 cm. Dette er ansett som et avvik ihht NS 3600. Årsak ikke mulig å vurdere.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Gulvet er skrått. Gulvet må rettes for å lukke avviket.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæringer og bilder.



UNDERETASJE > BAD

! TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i fliser.
- Det er uegnede materialer i våtsoner.

Det er registrert eldre tegn til fuktopptak i listverk/treteriskel ved døren. Fuktopptaket skyldes lav eller manglende glippe mot gulvet, samt uforsiktig bruk av vann og manglende renhold. Listverket er ellers beskyttet mot direkte fuktpåkjenning ved hjelp av monterte glassdører.

Konsekvens/tiltak

- Skadet flis er i et område hvor den kun utgjør et estetisk avvik.

Sprekker i fliser må utbedres for å lukke avviket. Fliser er plassert i område utenfor våtsone. Årsak til sprekk er ikke mulig å bedømme.

Eldre tegn til fuktopptak i listverk/treteriskel holdes under oppsyn, og man bør tilstrebe at området ikke blir utsatt for unødig fuktpåkjenning.



UNDERETASJE > BAD

! TG 1 Overflater Gulv

Tilstandsrapport

Gulvet er flislagt, og rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt på tilfeldige punkter med laservater. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er ikke mulig å påvise bak listverk. For å tilfredsstille krav i henhold til forskrift kreves det en membranoppkant på 15 mm bak list. Det er 13 mm høydeforskjell mellom terskelflis og topp slukrist. Lokalt fall 1:50 i dusjsone. Kontrollerklæring fra utførende beskriver at fallforhold og membran er utført i henhold til krav. TG er satt på bakgrunn av dette.

UNDERETASJE > BAD

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse. Det er benyttet Lites membranplater og Weber våtromssystem.



UNDERETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne. Skapinnredning er montert, og det er klargjort for vaskemaskin under benkeplate.

UNDERETASJE > BAD

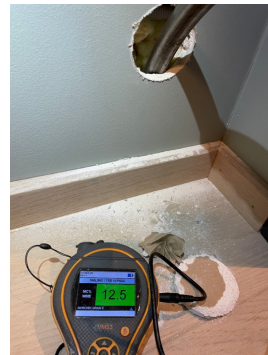
! TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon. Luftespalte dør ok

UNDERETASJE > BAD

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverom. Fuktquotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 12, som er innenfor normalverdier.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjølfryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, vinskap, mikrobølgeovn og stekeovn.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Følgende avvik i hht NS 3600:2018 : Svelling i benkeplate ved vask, samt svelling i bunnplate i skrog under vasken. Sokkel er knekt.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Området bør holdes fritt for fukt for å unngå ytterligere svelling og skader på benkeplate og bunnplate under vasken. "Skader" er forårsaket av feil bruk, ingen lekkasjer er påvist. Man kan vurdere sprutsikring bak vask.

Dersom tiltak ikke iverksettes, kan det oppstå økt risiko for fuktskader, råte og redusert levetid på kjøkkeninnredningen.

Sokkel er ødelagt og bør/må skiftes.



Tilstandsrapport



1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Det er kullfilter e.l. i integrert ventilator til platetopp. Ihht NS 3600:2018, så er dette et avvik og vil gi en TG 2. I praksis så vil denne boligen med balansert ventilasjonsanlegg skifte ut denne ombruksluften på en tilfredsstillende måte. Tilstandsgrad er derfor satt på bakgrunn av et faglig perspektiv.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

! TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. Det er felles bunnledning med naboenhet. Det ble ikke påvist lufteluke til avløp internt i boenheten, men denne kan være plassert i nabobygget.

! TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon med aggregat plassert i teknisk rom. Det er avvik på den ene låsehendelen på aggregatet. Bør utbedres for god funksjon.

! TG 1 Varmt vannstank

Varmt vannstanken er av annen type. 143 liter.

! TG 1 Andre installasjoner

Sentral støvsuger plassert på teknisk rom. Ikke funksjonstestet.

! TG 1 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.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i entrè.

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.
2021
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Viken Elektro
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Utførende har gitt opplysninger om at de har byttet datasystem og samsvarserklæringer ligger lagret på en annen server. Viken Elektro skriver følgende: "Vi bekrefter at all lovpålagt dokumentasjon finnes, og vil gjøres tilgjengelig i boligmappa så snart som mulig.
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

Tilstandsrapport

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?

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?

Ukjent

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?

Nei

Generell kommentar

Elektrisk utstyr er ikke testet, lamper/lys er ikke demontert. Varmekabler er ikke funksjonstestet. Det henvises til eiers egenerklæring.

TG 1 Utstyr for varsling og slukking av brann

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 forenklede 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.

Brannvarsler påvist i begge etasjer. Slukkeapparat i kjøkkenbenk. Eier er ansvarlig for at slukkeutstyr og brannvarslere har jevnlig kontroll for sikker funksjon.

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 røykvarslere?

Ukjent

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn. Det er ikke mulig å påvise byggegrunn uten geotekniske undersøkelser.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra byggeår. Synlig knotteplast med topplist på deler av boligen. Vegg mot sørvest er innstilbygget med terrasseplating, noe som gjør inspeksjon av tettesjikt umulig. Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av synlige deler.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har vegger mot terreng i sprøytebetong. Passivmur utført av Grunnmur AS

TG IU Terrengforhold

Ikke mulig å vurdere terreng inntil grunnmur grunnet terrassekonstruksjon mot SØR/VEST. Vegg mot SØR er skrånende med naturlig avrenning. Flatt terreng på ØST side.

*Fall mot grunnmur skaper unødig fuktbelastning mot grunnmur og fuktsikring. Terreng rundt byggverk må planeres med fall utover. Fallet må være minimum 1:50 i en avstand på minimum 3 meter fra vegglivet dersom dette fysisk lar seg løse. (TEK 17)

Det ble registrert stedvis vannansamling på asfaltert gårdsplass. Dette har ingen innvirkning eller skadepotensial mot boligen.

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

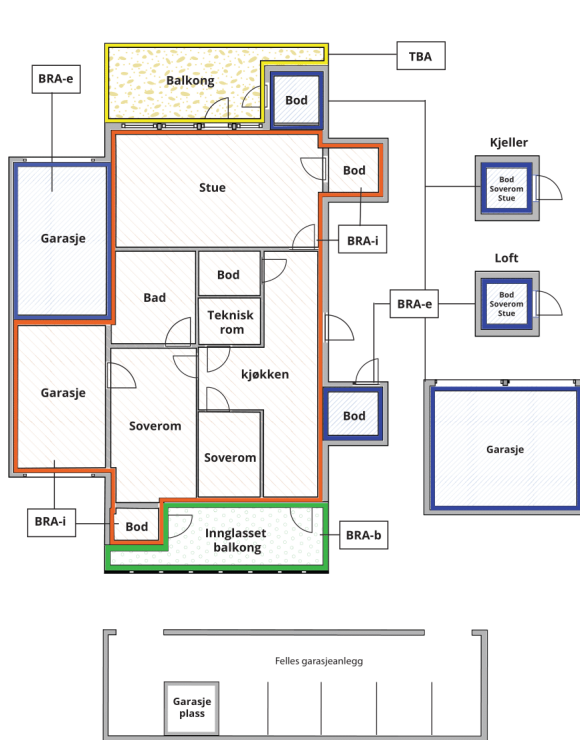
Hva er måleverdig areal?

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

Vertikaldelt bolig.

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Takterrasse, samt trapperom	6			6	12
1. Etasje	41			41	40
Underetasje	38	5		43	
SUM	85	5			52
SUM BRA	90				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Takterrasse, samt trapperom	Trapperom/adkomst takterrasse		
1. Etasje	Kjøkken, stue		
Underetasje	Bad, bod, soverom, soverom 2, entré	Sportsbod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: Det er mindre avvik på mottatte tegninger. Dørplassering inn til bad og bod er omgjort.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det var en lekkasje på takterrasse for ca 3 år siden, som ble utbedret av Profil Trebygg AS som hadde total entreprise på oppføring av bygget i 2020.

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)
Vertikaldelt bolig.	83	2

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.12.2025	Geir Randen	Takstingeniør
	Eirik Vikøren Dahl	Kunde
	Lars Petter Heinegaard	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3203 ASKER	67	569		2	290.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Øvre Elnes vei 39B

Hjemmelshaver

Dahl Eirik Vikøren

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Seksjonert boligenhet beliggende i Vollen. Kort vei til skole, butikker.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med beplantning, plen, asfaltert gårdplass og forstøtningsmur.

Tinglyste/andre forhold

Det er ikke opplyst om eller gjort tilkjenne spesielle forhold tilknyttet eiendommen, megler vil normalt fremskaffe grunnbok og annen informasjon av relevans. Det er 2 eierseksjoner. Denne rapporten beskriver kun seksjonsnr. 2.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	05.12.2025		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	10.12.2025		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	10.12.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.12.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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 fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende

konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.