

Tilstandsrapport

 Tomannsbolig

 Hukenbekken 14 , 1383 ASKER

 ASKER kommune

 gnr. 8, bnr. 533, snr. 4

Sum areal alle bygg: BRA: 172 m² BRA-i: 166 m²



Befaringsdato: 23.01.2026

Rapportdato: 04.02.2026

Oppdragsnr.: 22644-1019

Referansenummer: KM1727

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

Boligen fremstår med normal bruksslitasje, tilstand fremstår som forventet i forhold til alder. Bygget er satt sammen av prefabrikerte elementer fra Støren Treindustri. Forøvrig refereres til punkter i rapporten. (Rapporten begrenser seg kun til den ene halvpart av 2-mannsboligen)

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 befarings, det er svært viktig at kjøper søker informasjon, dokumentasjon og kunnskap tilknyttet vurderinger i rapporten som er gjort på begrenset grunnlag/undersøkelse.

Det anbefales ny eier å lese alle FDV-dokumenter som ligger i boligmappa.no for riktig bruk av bygget.

OPPVARMING:

Elektriske panelovner
Lukket ildsted 1.etg
Luft-luft varmepumpe

Eier opplyser om varmekabler i følgende rom:

Begge badene i 2 etasje, vaskerommet i 1 etasje, toalettet i 1 etasje og gang/entre i 1 etasje.

Tomannsbolig - Byggeår: 2016

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Vertikaldelt bolig oppført på ringmur med støpt såle på mark. Reisverk i trekonstruksjon med liggende kledning. Flatt tak. Tekket med membran/folie. e.l.. Renner, nedløp og beslag i plastbelagt stål.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør). Det er foretatt en visuell kontroll i rørskapet. Stoppekran synlig på vaskerommet.

Det er avløpsrør og sluk av plast.

Boligen har balansert ventilasjon. Aggregatet er plassert på vaskerommet.

Det er installert varmepumpe luft-til-luft. Anlegget bør inspiseres og ha jevnlig kontroll utført av fagperson med spesialkompetanse på området

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter, plassert på vaskerommet.

Sikringskap med automatsikringer plassert i boden.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

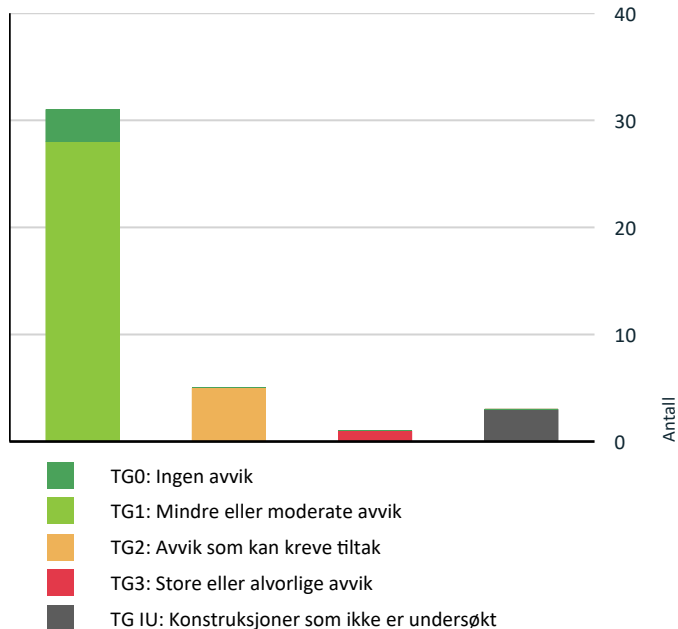
Tomannsbolig

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

Tegninger datert 30.01.2015, mottatt via meglerpakken.

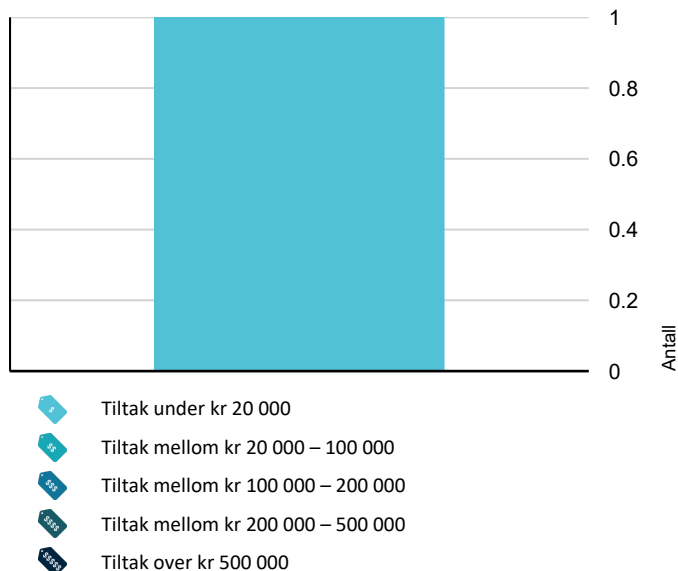
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjevheter på gulv. Det elektriske anlegget er vurdert ut fra en ikkeautorisert el-fagmann sitt skjønn. Feil og skader som er skjulte/ikke synlige, eller som av andre årsaker er for krevende å oppdage på denne rapportens undersøkelsesnivå, kan derfor likevel kunne forekomme. Det var snø på tak og bakkeplan som vanskeliggjør inspeksjon av enkelte bygningsdeler. Det er vesentlig å lese hele rapporten for å få et korrekt inntrykk av det som er kommentert, enkelte avvik og tilstandsgrader er kun ført for å gjøre en oppmerksom på at forventet brukstid er passert eller passerer i nær eller noe nær fremtid, produkters levetid i forhold til forventet brukstid varierer ofte en del og påvirkes av konstruksjon, utførelse, bruk, vedlikehold og klimatiske forhold. Kontroll av korrekt utførelse av bransjeinndeling er svært begrenset som følge av skjulte konstruksjoner, det anbefales på generelt grunnlag og kontrollere mot sameie at branntekniske krav for bygget er tilfredsstillende ihht forskrift.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

! TG 3	STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK	
!	Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
! TG IU	KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT	
!	Utvendig > Taktekking	Gå til side
!	Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
!	Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
! TG 2	AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK	
!	Utvendig > Vinduer	Gå til side
!	Utvendig > Dører	Gå til side
!	Innvendig > Overflater	Gå til side
!	Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > 2. Etasje > Bad v/ soverom > Overflater Gulv	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet >

Helse, miljø og sikkerhet

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår

2016

Kommentar

Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

Anvendelse

Standard

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

Vedlikehold

Boenheten fremstår med normal bruksslitasje, tilstand fremstår som forventet i forhold til alder. 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/ møblement etc har vært plassert. På gulv vil det som regel være diverse slitasje, og noe misfarge/ riper og lignende hvor møblement 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 iht alder er en subjektiv mening, man bør selv vurdere og kontrollere når man er på visning)

Tilbygg / modernisering

2023	Varmepumpe luft	Varmepumpe montert i stuen. -luft
------	-----------------	--------------------------------------

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av pvc-duk. Besiktiget fra terrasse samt fra stige mot parapet i 3.etg.

Vurdering av avvik:

- Taktekking er snødekt , alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når snøen er borte, for å kunne vurdere tilstand, alder og materiale. Konsekvensen av manglende vurdering er økt usikkerhet rundt takets tilstand, noe som kan medføre risiko for skjulte skader eller behov for vedlikehold som ikke blir oppdaget i tide.



TG 1 Nedløp og beslag

Nedløp og beslag er utført i plastbelagt stål. Inspeksjonen er marginal, da det er snø på tak og bakkeplan. *Selv om det ikke er grunnmur på boligen, så anbefales det likevel at vann fra nedløpsrør føres vekk fra konstruksjonen.



TG 1 Veggkonstruksjon

Tilstandsrapport

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasaden har liggende bordkledning. Det er registrert lufting og musebånd i nedkant av kledningen. Det kunne ikke påvises spesielle problemer eller vesentlige skjevheter med den synlige delen av konstruksjonen. Selve veggkonstruksjonen ble ikke inspisert da det er en lukket konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktive inngrep, noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen. Det ble ikke avdekket råte eller alvorlige svekkelser ved stedvise stikkprøver. NB! Kledning er stedvis montert lavere mot terreng enn anbefalt. Risikoen ved kledningsbord nær terreng er primært fukt- og råteskader på grunn av økt vannsprut, kapillær fuktopptak i treverket og dårlig uttørking, noe som kan føre til at maling sprekker og kledningen råtner, spesielt ved stående bord med utsatt endevend. Anbefalt avstand til terreng er minimum 30 cm for å unngå dette, selv om det kan reduseres til 10 cm der fare for sprut er liten, men 30 cm er best for å sikre lang levetid.



TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Dette er en lukket takkonstruksjon som ikke er mulig å inspisere. Oppbyggingen er ukjent. Det er ingen synlige tegn som tilsier at det er problemer/avvik med takkonstruksjonen.

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Tilfeldig valgte vinduer er funksjonstestet OK.

Utsifting/vedlikehold: Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

Normal tid før utsifting av trevindu er 20 - 60 år.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduet på soverommet mot øst har behov for justering, da det subber mot karmen ved åpning og lukking.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vinduet bør justeres for å sikre korrekt funksjon og forhindre ytterligere slitasje på karm og beslag. Dersom tiltak ikke utføres, kan det føre til økt slitasje, redusert levetid og eventuelt skade på vinduet.



TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør, malt balkongdør i tre i 3. etasje og skyvebalkongdør i malt tre i stuen.

Utsifting/vedlikehold:

Normal levetid for tredører er 20–40 år.

Normal intervall for kontroll og justering av tredører er 2–8 år.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Inngangsdøren bør justeres eller utbedres for å sikre tetthet mellom dørblad og karm, slik at kald trekk unngås.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det føre til varmetap, økte oppvarmingskostnader og redusert komfort i boligen.



TG IU Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse på bakkeplan mot sør, samt takterrasse mot vest med utgang fra stuen i 3. etasje.

Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkonger og terrasser når de er snøfrie, for å avdekke eventuelle skader eller mangler som ikke er synlige nå. Manglende inspeksjon kan medføre at skjulte feil eller skader ikke oppdages, noe som kan føre til økte utbedringskostnader eller redusert levetid på konstruksjonen.

Tilstandsrapport



INNENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett og fliser i entre. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater. Eier opplyser om hakk i gulv etter møbel i stuen i 1.etg.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist enkelte tørksprekker i hjørner og lignende områder.

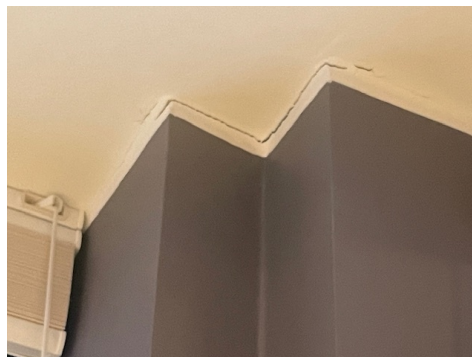
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tørksprekker bør utbedres for å hindre videre oppsprekking og for å opprettholde overflatenes estetiske og funksjonelle kvalitet. Dersom sprekkene ikke utbedres, kan det føre til økt slitasje og behov for mer omfattende reparasjoner over tid.



Hjørner 3.etg



TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag mellom 1., 2. og 3.etg, støpt gulv mot grunn. Det er foretatt stikkmålinger av horisontalplanet med laservater. Følgende målinger er registrert:

- Stue/kjøkken: totalavvik 42 mm, samt 12 mm avvik over 2 meter.
- 2. etasje: 24 mm totalavvik fra skyvedør garderobe til yttervegg i lekerom.
- Stort soverom 2. etasje: 25 mm totalavvik diagonalt gjennom rommet.
- Lekerom 30 mm avvik diagonalt gjennom rommet
- 3. etasje: 20 mm totalavvik diagonalt fra trapp til hjørne bak sofa.

I et møblert hjem blir målinger foretatt på tilgjengelige steder. Det kan forekomme avvik som ikke blir registrert på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Største totalavvik er målt i 1. etasje med 42 mm på gulvet og 46 mm i himlingen. Det er usikkerhet om skjevhetene skyldes opprinnelig utførelse eller andre forhold, som for eksempel setninger i bygget. Bygget er oppført i prefabrikerte elementer, noe som også kan ha betydning for skjevhetene. Skjevheter går gjennom alle etasjer, men er ikke konsekvente. Det registreres også at vegger ikke er i lodd.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

Ytterligere undersøkelser bør gjennomføres av fagperson eller geotekniker for å avklare årsaken til skjevhetene og om det foreligger setningsskader.

Konsekvensen av å ikke undersøke nærmere er at eventuelle underliggende konstruksjonsfeil eller setningsskader kan forverres over tid, noe som kan medføre økte utbedringskostnader og redusert brukskvalitet.

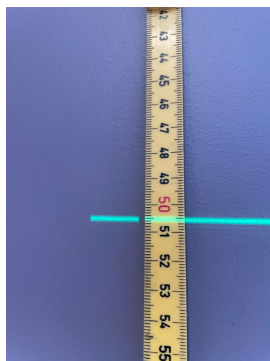
Eier opplyser å aldri ha vært plaget eller merket noe til disse skjevhetene de årene de har bodd i huset siden 2021.

Kostnadsestimatet er satt lavt, kun for å avdekke et eventuelt utbedringsbehov. En eventuell utbedring av skjevheter vil medføre en betydelig høyere kostnad.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Lasermål himling



Lasermål himling

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har isolert stålpipeline og lukket ildsted i stuen. Eier informerer at innkledd stålpipeline har fått montert ventiler etter pålegg fra feietilsyn. Avvikenbe er lukket. Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningmyndigheter.

TG 1 Innvendige trapper

Boligen har en lakkert tretrapp med tette trinn og håndløper på begge sider.

VÅTROM

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.

Utbygger har lastet opp dokumentasjon i boligmappe.no

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har malte plater. Taket er malt. Det anbefales sprutsikring bak vasken.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Det er målt fall på gulvet med laser på tilfeldig valgte steder. Vann-/funksjonstest er ikke utført.

Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av flis ved dørterskelen er 22 mm. (Intern måling: sluk 15,4 cm, terskel 13,2 cm)

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å være oppmerksom på at høydeforskjellen mellom slukrist og dørterskel er mindre enn anbefalt, noe som gir økt risiko for at vann kan renne ut i tilstøtende rom ved større vannmengder på gulvet. Regelmessig kontroll og vedlikehold av sluk og tetting anbefales for å redusere risikoen for vannskader.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.



1. ETASJE > VASKEROM

Tilstandsrapport

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har opplegg for vaskemaskin og utslagsvask montert i en benkeplate.

1. ETASJE > VASKEROM

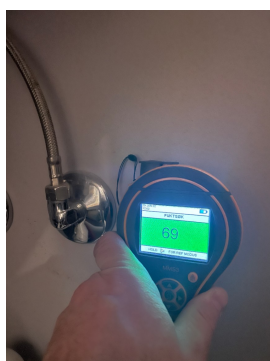
! TG 1 Ventilasjon

Det er avtrekk via balansert ventilasjon. Spalte under dør er målt til 7 mm, dette er noe mindre enn anbefalt. (10-15 mm er optimalt)

1. ETASJE > VASKEROM

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Vaskerommet har ingen direkte fuktpåvirkning ved daglig bruk. Hulltaking er ikke foretatt. Det er i stedet utført fuktmåling på overflater, uten tegn til unormale verdier. (Dette er en metode som kan ha avvik da måleinstrumentet kan gi utslag på materialer som leder strøm som f.eks. varmekabler, armeringsjern etc.)



2. ETASJE > BAD LITE

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.

Utbygger har lastet opp dokumentasjon i boligmappe.no

Det er gitt ferdigattest/midlertidig brukstillatelse på boligen, noe som indikerer at alle prosjekterende og utførende aktører har avsluttet sitt arbeid og fulgt de prosedyrer som er pålagt et ansvarlig foretak i henhold til plan- og bygningsloven. Det kan imidlertid ikke kontrolleres ved en tilstandsbefaring om alle prosedyrer er fulgt og om benyttede produkter er godkjent til formålet uten at det fremlegges dokumentasjon.

2. ETASJE > BAD LITE

! TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

2. ETASJE > BAD LITE

! TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Det er målt fall på gulvet med laser på tilfeldig valgte steder. Vann-/funksjonstest er ikke utført.

Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av flis ved dørterskelen er 44 mm. Det er lokalt fall i nedsenket dusjsone.

2. ETASJE > BAD LITE

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig banemembran under klemring med ukjent utførelse. Det har vært 3.partt kontroll Uavhengig kontroll av våtrom. Dokumenter i boligmappe.no.



2. ETASJE > BAD LITE

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, speil på vegg, veggmontert toalett med TECE innbygningssiterne og dusjkabinett.

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD LITE

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

Det er en 7 mm spalte under døren, noe som er mindre enn den anbefalte spalten på 10–15 mm.

2. ETASJE > BAD LITE

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i lekerom mot våtsone til badet.

2. ETASJE > BAD V/ SOVEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Utbygger har lastet opp dokumentasjon i boligmappa.no

2. ETASJE > BAD V/ SOVEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

2. ETASJE > BAD V/ SOVEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Det er målt fall på gulvet med laser på tilfeldig valgte steder. Vann-/funksjonstest er ikke utført.

Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av flis ved dørterskelen er 43 mm. Dusjsonen er nedsenket med lokalt fall.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert avskalling på flis ved vasken. Dette kan medføre økt risiko for fuktskader og redusert levetid for gulvet dersom skaden ikke utbedres.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales at skadet flis ved vasken utbedres for å hindre fuktinntrengning og ytterligere skader på gulvet.

Dersom tiltak ikke iverksettes, øker risikoen for fuktskader og redusert levetid på gulvkonstruksjonen.



2. ETASJE > BAD V/ SOVEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og banemembran med ukjent utførelse.



2. ETASJE > BAD V/ SOVEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og svingbare dusjvegger i glass. Det er benyttet TECE innbygningssterner hvor en evt. lekkasje vil synliggjørers mellom toalettskål og vegg.

2. ETASJE > BAD V/ SOVEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er avtrekk via balansert ventilasjon. Spalte under dørblad på 5 mm er noe mindre enn anbefalt. (10-15 mm er optimalt)

2. ETASJE > BAD V/ SOVEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i garderobe mot dusj.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp, mikrobølgeovn, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTRUM

! TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med malte overflater. Vegghengt WC. Innredning med nedfelt servant og speil på vegg. Avtrekk via balansert ventilasjon. Lekkasjesensor ved gulv. Innebygget TECE-sisterne.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør). Det er foretatt en visuell kontroll i rørskapet. Stoppekran synlig på vaskerommet.

Det er utført en enkel visuell sjekk av innvendige vann- og avløpsinstallasjoner.

En utvidet gjennomgang av vann- og avløpsinstallasjoner bør utføres av et autorisert foretak, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

! TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør og sluk av plast.

! TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon. Aggregatet er plassert på vaskerommet.

Det anbefales å bytte filter 1–2 ganger per år. Filteravtaler kan inngås med leverandør for automatisk tilsendelse av filter.

Kanalene til ventilasjonsanlegget anbefales renset minimum hvert 5. år, i henhold til SINTEF. Rens av ventilasjonsanlegget gir bedre inneklima, energibesparelse, redusert fare for brann og høyere ytelse på ventilasjonsanlegget.

! TG 1 Varmesentral

Det er installert varmepumpe luft-til-luft. Anlegget bør inspiseres og ha jevnlig kontroll utført av fagperson med spesialkompetanse på området

Årstall: 2023

Kilde: Faktura e.l

! TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter, plassert på vaskerommet. En varmtvannsbereder har typisk en forventet levetid på 10-20 år, med rustfrie beredere som kan vare lengre, men utskifting anbefales ofte etter ca. 20 år for å unngå kostbare vannskader og høyt strømforbruk, selv om leverandørene noen ganger anbefaler 10-15 år for visse komponenter.

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.

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

Sikringsskap med automatsikringer plassert i boden.

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

Tilstandsrapport

utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

2016

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
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 svares her kun for det dagens eier har fått utført.**
Samsvarserklæring fra Select elektro AS for; Ny kurs til varmepumpe 29.08.2023. I boligmappe.no ligger også samsvarserklæring fra Rakkestad Ebergi as for NYBYGG ved oppføring, samt FDV på det elektriske anlegget.
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, brannpill eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekke 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?
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?
Ukjent

Generell kommentar

-El-anlegg er kun beskrevet ikke kontrollert. Varmekabler, lamper, lys og andre elektriske komponenter er ikke funksjonstestet. Downlights/lys ikke demontert for kontroll. Avvik kan forekomme.
Elektrisk anlegg fremstår i ok tilstand, jeg er ikke fagmann for feltet og anbefaler på generelt grunnlag at elektriker vurderer slike anlegg.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

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

TG 1 Fuktsikring og drenering

Fuktsikring/drenering er ikke vesentlig for bygg som er utført med støpt såle på mark, da det ikke er noen grunnmur med rom under terreng.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Ringmurselementer med støpt såle mot grunnen.
Oppbygging/fundamentering er ikke mulig å påvise da disse ligger under bakkenivå.

TG 10 Terrenghorhold

Flatt terreng rundt boligen. Ved manglende fall fra mur kan man oppleve vannansamling på plenen. (Det er ingen boligrom under terreng)

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET



Helse, miljø og sikkerhet

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befarings tidspunktet.

Tilstandsrapport

Radonsperre utført av Radonmannen AS. (Kilde boligmappa.no)

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

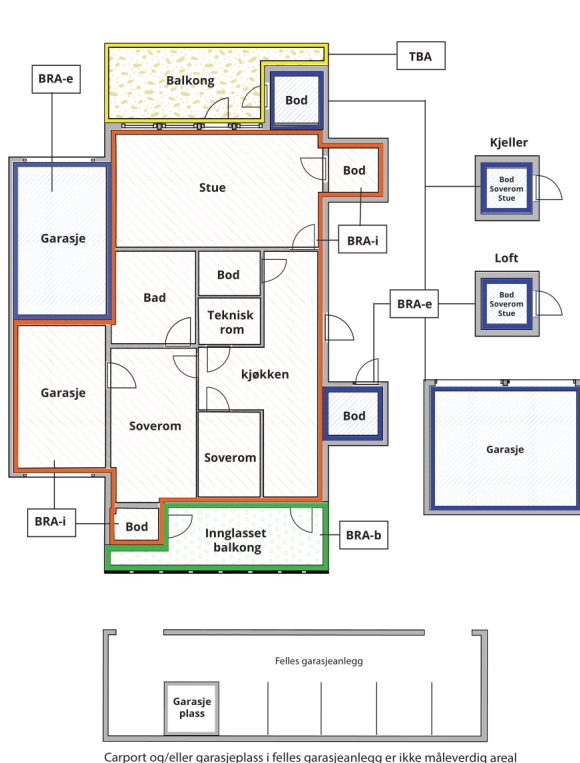
Hva er måleverdig areal?

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

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	67	6		73	22
2. Etasje	73			73	
3. Etasje	26			26	18
SUM	166	6			40
SUM BRA	172				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré, toalettrom, vaskerom, bod u.trapp, stue/kjøkken	Bod utvendig	
2. Etasje	Bad lite, lekerom, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom master, bad v/ soverom		
3. Etasje	Tv-stue		

Kommentar

Arealmålingen er utført av takstingeniør Lars Petter Heinegaard. Det er benyttet håndholdt laseravstandsmåler, arealer er kontrollmålt i Archicad. Arealoppmåling baserer seg de arealer som er måleverdige ihht målregler og hensyntar ikke evt. endringer av romdefinisjoner ihht godkjente tegninger.

NB! Ved taksering og omsetning av boliger oppgis arealet uten desimaler. Det benyttes matematiske avrundingsregler. Arealopplysninger som er basert på fysisk oppmåling etter ferdigstillelse, vil kunne avvike fra arealopplysninger som er basert på byggetegninger. Dersom det ikke er framlagt byggetegninger for boligen, vil bygningssakkyndig ikke kunne måle opp arealer av hulrom i sjakter o.l. som er skjult, og som dermed ikke er tilgjengelig for oppmåling. Oppmålte areaer er ikke kontrollert opp mot godkjente byggemelding/tegninger.

I mangel av en veiledning til NS3940 kan det forekomme avvik med areal på bakgrunn av ulike tolkninger av standarden.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegninger datert 30.01.2015, mottatt via meglerpakken.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja

☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.1.2026	Geir Randen	Takstingeniør
	Håkon With Hillesund Solvang	Kunde
	Lars Petter Heinegaard	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3203 ASKER	8	533		4	265.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Hukenbekken 14

Hjemmelshaver

Solvang Håkon With Hillesund, Solvang Sigrun
Hillesund

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i en slags tunløsning med spredt boligbebyggelse. Hukentunet i Asker. Nærhet til Asker sentrum.

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

Opparbeidet tomt med terrasse på bakkeplan. Snødekt på befaringsdagens.

Tinglyste/andre forhold

Kjøper oppfordres til å undersøke om sameiet har en vedlikeholdsplan for bygget og hvilke fremtidige kostnader som bør forventes tilknyttet ulike bygningsdeler som inngår i sameiets ansvarsområde. Det er ikke opplyst om eller gjort tilkjennet spesielle forhold tilknyttet eiendommen, megler vil normalt fremskaffe grunnbok og annen informasjon av relevans. Det er vesentlig for kjøper og besiktige sameiets vedtekter (dersom dette foreligger), dokumentet inneholder vesentlig informasjon tilknyttet ansvarsfordeling tilknyttet vedlikehold, utskiftinger og bygningsmasse generelt.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	12.01.2026		Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	26.01.2026		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	26.01.2026		Fremvist		Nei
Forretningsførerinfo	26.01.2026		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.02.2026	

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 funksjonsprøving 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 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.

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.