

# Tilstandsrapport

📍 Fredbos vei 74, 1383 ASKER

📖 ASKER kommune

# gnr. 50, bnr. 6, snr. 115

Sum areal alle bygg: BRA: 90 m<sup>2</sup> BRA-i: 73 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 12.05.2026

Rapportdato: 22.05.2026

Oppdragsnr.: 14180-25058

Eiendomsverdi ref nr: NG4635

Autorisert foretak: Takst Hegerland AS

Sertifisert Takstingeniør: Tove Hegerland

Vår ref: Tor-Kristian Øines



**TAKSTGRUPPEN**  
www.takstgruppen.com

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.

# Takst Hegerland AS

Takstgruppen ble etablert i 2015 tilbyr boligsalgsrapportering og takst i Asker, Bærum, Oslo, "gamle" Akershus og deler av "gamle" Buskerud. Skal du selge, kjøpe eller bygge bolig eller kanskje refinansiere? Ta kontakt med Takst Hegerland AS for en uforpliktende og hyggelig prat! Vi kan hjelpe deg med det meste innenfor det som har med bolig å gjøre.



**Rapportansvarlig**

Tove Hegerland

Uavhengig Takstingeniør

[tove@takstgruppen.com](mailto:tove@takstgruppen.com)

975 10 039



# 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 straffansvar.

# 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.

! TG 0

### 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.

! TG 1

### 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.

! TG 2

### 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.

! TG 3

### 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.

- TG IU

### 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

4 - roms selveierleilighet beliggende i 4. etg. med godt utsyn og gode lysforhold.

Boligen er å anse som et moderniseringsobjekt.

Nymalte vegger, dører samt tak.

For opplysninger/beskrivelser om leilighetens standard/tilstand og div. oppussing/påkostninger etc. se de ulike bygningsdelene i rapporten.

Utgang fra stuen til innglasset balkong.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

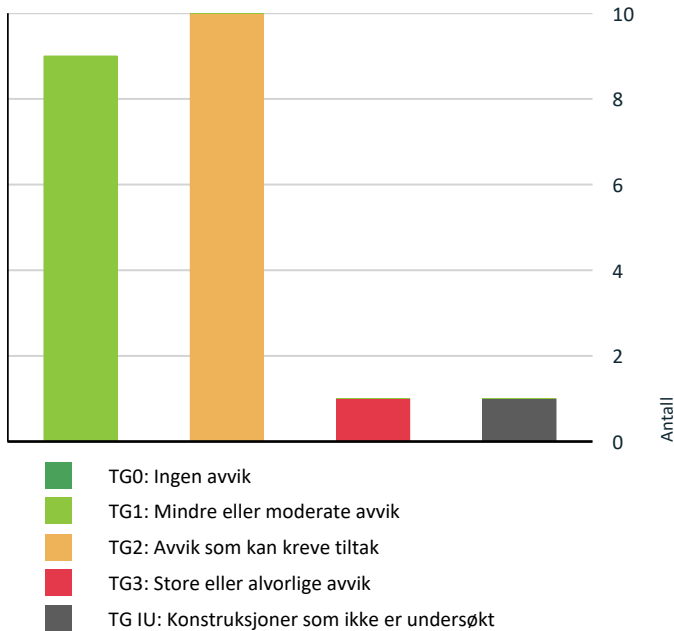
## Boligbygg med flere boenheter

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

Boligen og tegninger samsvarer med opprinnelige godkjente tegninger.

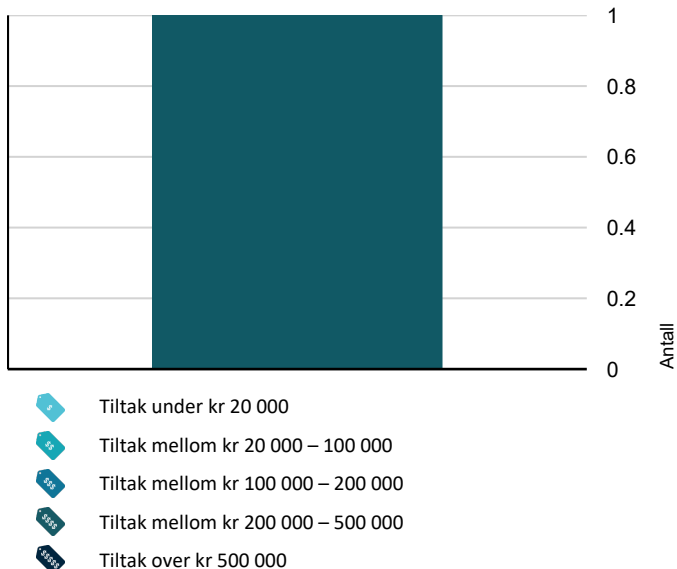
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten/befaringen er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende forskrift, instruks og retningslinjer. Hjemmel er kontrollert ut fra Eiendomsverdi AS. Eier av bolig har selv ansvar for elanlegg og bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans. Der det i rapporten er foretatt antakelser, er dette fordi angjeldende forhold ikke har latt seg bringe på det rene. Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, ellers er det ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen. På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen har skjulte feil eller mangler. Det er også opplyst eier ikke er kjent med offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten. Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige opplysningen i rapporten er basert på opplysninger gitt av eier/beboer/revirent. For tilstandsrapport vedr. sameie eller borettslag blir bygningsdeler som er sameiets/borettslagets vedlikeholdsansvar ikke vurdert. Dersom det foreligger tilstandsvurdering av fellesdeler anbefales dette innhentet.

## Oppsummering av avvik

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

### Boligbygg med flere boenheter

- TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**
  - ! Våtrom > 4. etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT**
  - ! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)
- TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**
  - ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
  - ! Innvendig > Overflater - 1 [Gå til side](#)
  - ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
  - ! Innvendig > Innvendige dører - 1 [Gå til side](#)
  - ! Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)
  - ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
  - ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

---

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

---

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

---

! Kjøkken > 4. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

---

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

[Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

### Byggeår

1969

### Anvendelse

Boligformål

### Standard

Normal standard, men modernisering bør påregnes. Eldre kjøkken og bad.

### Vedlikehold

Vedlikeholdt

## UTVENDIG

### TG 2 Vinduer

#### Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Sørsiden.

Årstall: 1984

Kilde: Produksjonsår på produkt

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduene vurderes å være i funksjonell stand. De tilfeldig valgte vinduene som ble funksjonstestet fungerte tilfredsstillende.

Alle vinduene er ikke testet ved åpning.

Vinduene synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon med forventet bruksslitasje.

På generelt grunnlag kan det forekomme enkelte merker/riper som ikke er bemerket.

Tilstanden er ikke videre vurdert for bygningsdelen, da dette er boligselskapets ansvarsområde.

TG er satt på bakgrunn av at isolerglassenes normale evetid som kan forventes er nådd.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Påregn større varmetap sammenlignet med nyere vinduer. Konsekvens kan være varmetap samt fuktproblematikk.

### TG 1 Vinduer - 1

#### Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Nordsiden.

Årstall: 2021

Kilde: Produksjonsår på produkt

### TG 1 Dører

#### Beskrivelse

Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør. Enkelte hakk og merker bør påregnes.

Noe slitasje på tettelister. Dette er vurdert som normal bruksslitasje.

### TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

#### Beskrivelse

Innglasset balkong på 8,5 m<sup>2</sup>. Støpt gulv, stikk samt utebelysning. Plisse'-gardiner.

Nymalt gulv og vegger på forsommer 2026. Innglassing på balkong ble foretatt i 2006, ferdigattest innhentet.

### TG IU Andre utvendige forhold

#### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Bygningsdelene som står under "Andre utvendige forhold" er ikke vurdert - kun beskrevet, disse ansees for å være sameiets ansvar.

Betongsåle, antatt fundamentert til faste masser.

Grunnmur i betong. Etasjeskillere i betong.

Yttervegger i betong og noe tre. Utvendig fasadekledning består av fasadeplater, samt malt puss.

Flat takkonstruksjon bestående av tre og betong antatt teknet med papp/folie. Tak er ikke inspisert av taksmann, kun besiktiget fra bakkenivå. Eier infoerer om at taket på boligblokken ble rehabilitert i 2025.

Støpte betongtrapper/reposer med terrasso og banebelegg. Malte flater i felles oppgang.

Heis mellom etasjene, disse ble skiftet i ca 2005.

Innglasset balkong.

## INNVENDIG

### TG 1 Overflater

#### Beskrivelse

Gulv: Laminat på flere gulv fra 2000 samt flis på toalettrom, baderom, kjøkken og entre'.

Vegger: Malte glatte flater, malt strie samt noe plater på baderom.

Himling: Malte flater.

Alle overflater malt i 2026. Normal bruksslitasje etter alder.

Takøyde i stuen ble målt til 250 cm.

Årstall: 2026

Kilde: Eier

### TG 2 Overflater - 1

#### Beskrivelse

Gulv: Laminat samt flis på toalettrom, baderom, kjøkken og entre'.

Vegger: Malte glatte flater, malt strie samt noe plater på baderom.

Himling: Malte flater.

Alle overflater malt i 2026. Normal bruksslitasje etter alder.

Takøyde i stuen ble målt til 250 cm.

Årstall: 2000

Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

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

Gulver med en del slitasje, merker, svell og avflassing dette gjelder laminatgulv.

Noe sprekk og avflassing i fug på flisgulv. Enkelte små sprekk og avflassing på flis.

#### Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Vanlig vedlikehold og oppgradering bør påregnes, men er ikke påkrevd. Det er ikke lagt inn kostnadsestimat da oppgradering ikke er påkrevd.

### TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

#### Beskrivelse

Betong-/elementkonstruksjon fra byggeår i etasjeskille.

Målinger er foretatt i:

Stue: ca 3-5 mm med 5 punkter 2 meter fra måler og 15 mm gjennom hele rommet.

Soverom: ca 5-7 mm med 5 punkter 2 meter fra måler og ca 5 mm gjennom hele rommet.

Det ble målt med laser på tilfeldige steder.

#### Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

# Tilstandsrapport

## 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.

Ingen umiddelbare tiltak.

## TG 1 Innvendige dører

### Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører. Nymalte dører.

## TG 2 Innvendige dører - 1

### Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører.

### Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Døren til kjøkken har noe skade nederst.

### Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak, men modernisering bør påregnes.

## TG 2 Andre innvendige forhold

### Beskrivelse

Eldre panelovner.

Garderobe skap i soverom.

### Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Panelovner er av eldre dato og er avfarget og har noe slitasje.

Garderobeskap har noen mindre skader.

### Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Noe modernisering må påregnes.

## TG 1 Andre innvendige forhold - 1

### Beskrivelse

Skyvedørgarderobe i entre', denne er med bronsefarget speil i full takhøyde og messingrammer. Normal bruksslitasje.

Årstall: 2000

Kilde: Egenerklæring

## VÅTROM

### 4. ETASJE > BAD

## TG 3 Generell

### Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Antar tettesjikt fra byggeår, overflatebehandlet senere år.

Flis på gulv, plater og malte flater på vegg.

# Tilstandsrapport

Malt himling.  
Veggventil, naturlig ventilering.  
Tiluftsspalte under dør.

Dusjkabinett (2020), heldekkende vask over skuffeinneordning med folierte fronter (2024).  
Speilskap med lys.  
Vaskemaskin og tørketrommel (nyere).  
Originalt sluk under innredning.  
Rør fra kabinett går ned til sluk (utenpåliggende). Se bilde

Badekar ble erstattet med dusjkabinett i 2020, utørt av Asker Rør AS. Se forøvrig egenerklæringsskjema..

Ukjent byggeforskrift.

Baderommet er i behov av fornyelse da det nærmer seg å ha overskredet sin forventede levetid på 20 år.  
Levetid er beregnet ut fra Norsk Standard og Sintef sine levetidstabeller.  
Tilstandsvurderingene tar høyde for dette.

Generell informasjon for å best ivareta våtrom:

Ha alltid god gjennomlufting på våtrommet, slik at fuktigheten i rommet luftes tilstrekkelig ut.

Husk at fuktige våtrom er en god grobunn for blant annet soppdannelse og jordslag.

Tørk opp vannsøl for å hindre for stor spredning av fukt.

Generell rengjøring av fliser, fuger og utstyr for å opprettholde farge og glans.

Skru ut ventilasjonsventilen ca. 1 gang i året og rengjør denne, slik at den ikke tetter seg med støv og skitt.

Unngå i størst mulig grad å bore gjennom fliser i våtsone. Hvis dette gjøres må det brukes godkjent våtromssilikon i skruehullet.

## Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Noe sprekk og avflassing på flis.

Noe sprekk og avfarging i fug.

Bom i flis observert.

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Med bakgrunn i at badet er av eldre dato og har sluk fra byggeår må badet påregnes oppgradert i tiden som kommer, dette med bakgrunn i at eldre rustne sluk uten klemring erfaringsmessig er mere utsatt for lekkasjer i overgang membran til sluk i tillegg til at sluken i seg selv er over forventet levealder.

## Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Våtrommet er i daglig bruk men er av noe eldre dato, spesielt gjelder dette sluken som er fra byggeår. Badet må følgelig påregnes fullt oppgradert i tiden som kommer.

Kostnadsestimat: 300 000- 400 000

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**



Eldre originalt sluk under innredning



Flisgulv har noe skade.

## 4. ETASJE > BAD

### TG1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i hovedsoverom nede ved gulv.



Hulltakin goretatt uten å påvise fukt.

## KJØKKEN

### 4. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 2 Overflater og innredning

##### Beskrivelse

Lyse fronter som er profilerte.  
Laminat benkeplate med rusfritt oppvaskbeslag og 1 -1/2 vask. Ett greps batteri.  
Ventilator med kullfilter.  
Integrerte hvitevarer som platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin samt kjø- og fryseskap.  
Flisfelt mellom over- og underskap.

Varmtvannsbereder i kjøkkenbenken.

Kjøkkeninnredning fra ca 2000.

Tekniske installasjoner er ikke funksjonsprøvd. Tilstandsgrad satt ut fra helhet. Det er ikke etablert komfyrvakt på kjøkkenet. Komfyrvakt bør etableres. Det anbefales vannstopper ved hvitevarer som kan lekke lekkasjevann, spesielt gjelder dette oppvaskmaskin.

Årstall: 2000

Kilde: Eier

##### Vurdering av avvik:

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

Noe svell og avfarging på fronter.

##### Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Ingen umiddelbare tiltak men modernisering bør påregnes.

### 4. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Avtrekk

##### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter og avtrekk ut. Kullfilter er nettopp skiftet.  
Eier informerer; Undertrykk fra avsug på taket.

Årstall: 2000

Kilde: Eier

## SPESIALROM

### 4. ETASJE > TOALETTROM

# Tilstandsrapport

## TG 1 Overflater og konstruksjon

### Beskrivelse

Flis på gulv samt malte flater ellers. Nymalte vegger og tak.

Gulvsatt toalett, vask, speil og lysarmatur. Takventil - Eier infører; Undertrykk fra avsug på taket. Eldre utenpåliggende røropplegg. Normal slitasje etter alder.

Årstall: 2000

Kilde: Eier

## TEKNISKE INSTALLASJONER

## TG 2 Vannledninger

### Beskrivelse

Plast, galvaniserte stålrør, jernrør samt noe kobberør. Noe ulik alder. Noe rørfornyng ble foretatt 2020. Se egenerklærings skjema.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av, da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner. Fortetting og brudd kan være risikomomenter i ethvert anlegg. Tegn til dette ble ikke påvist på befaringdagen. Alder er normalt i seg selv et vurderingskriterium hva angår slitasjegrad. Uansett vil plutselige og uforutsette forhold som for eksempel fortetting og brudd være risikomomenter i ethvert anlegg. Her har alder mye å si. Tegn til dette eller lekkasjer ble ikke observert på befaringdagen. Undertegnede har formelt ikke vurdert røranlegget av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Sanitærinstallasjoner er blant de delene i en bygning som har kortest levetid, er vanskeligst å vedlikeholde.

### Vurdering av avvik:

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

Noe ulik alder på røropplegg under kjøkkenvask.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Eldre røropplegg blant annet fra byggeår, utskiftning må påregnes. Konsekvens er vannskade.



Rør fra dusjkabinett og til sluk på bad.



Utenpåliggende røropplegg.

## TG 2 Avløpsrør

### Beskrivelse

Det er avløpsrør av støpejern.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av, da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner. Fortetting og brudd kan være mulige risikomomenter. Tegn til dette ble ikke påvist på befaringdagen. Alder er normalt i seg selv et vurderingskriterium hva angår slitasjegrad. Uansett vil plutselige og uforutsette forhold som for eksempel fortetting og brudd være risikomomenter i ethvert anlegg. Her har alder mye å si. Tegn til dette eller lekkasjer ble ikke observert på befaringdagen.

### Vurdering av avvik:

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

# Tilstandsrapport

Lufting samt stakemuligheter på avløpsanlegg anses som sameiets ansvar og ikke hver enkel leilighet.

## Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

## TG 2 Ventilasjon

### Beskrivelse

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Eier informerer om at ventilasjonsanlegget ble rensert forsommer 2026.

Avtrekk i form av undertrykk fra avsug på taket.

Mekanisk avtrekk på kjøkken og bad ellers naturlig.

Se forøvrig egenerklæringskjema.

### Vurdering av avvik:

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

Ventilator med kullfilter på kjøkken.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ved utskiftning av vinduer bør det være med ventiler.

Konsekvens er noe dårlig inneluft/sirkulasjon.

## TG 2 Varmtvannstank

### Beskrivelse

Varmtvannsbereder på 120 liter fra 1999.

Befinner seg i benkeskap på kjøkken.

Årstall: 1999

Kilde: Produksjonsår på produkt

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Lekkasjevann bør føres til avløp eller med automatisk vannstoppeventil da berederen er plassert i tørt rom. Ukjent alder og underlag under tank.

Gjennomsnittlig levetid på varmtvannsbereder er 15-20 år.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Bør følge med på bygningsdel. Konsekvens ved en eventuell lekkasje er vann/fuktskade.

## 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 bygningsssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstanden 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.*

### Beskrivelse

Elektrisk anlegg med flere nyere automatsikringer fra og overspenningsvern utført av Asker Elektriske AS.

Asker Elektriske AS har signert Samsvarserklæring for oppgradering og vedlikehold av sikringsskap i 2020.

Sikringsskap i felles trappegang.

Kursfortegnelse foreligger, men det er ikke gjort undersøkelser om den stemmer.

# Tilstandsrapport

Automatisk avlesning installert.

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggetekniske forskrift. Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter ikke detaljerte kartlegginger av brannskillende konstruksjoner, eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr. Undersøkelsene er derfor begrenset til visuelle vurderinger og eiers informasjon.

Det legges videre til at det kreves egen kompetanse/utdanning for grundig kontroll og vurdering av elektriske anlegg. Takstingeniøren har ikke fagkunnskaper på dette området

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.

**1969 Eier informerer om at sikringsskap ble etablert under byggeår men det er foretatt flere oppgraderinger. Asker Elektriske As oppgraderte og foretok vedlikehold av sikringsskap i 2020.**

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

**Ja Nåværende eier har benyttet fagfolk fra Asker Elektriske AS.**

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

**Ja**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Ja**

**Asker Elektriske As har signert Samsvarserklæring for oppgradering og vedlikehold av sikringsskap i 2020.**

**Dokumentasjon fremvist.**

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

**Nei**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Nei**

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

**Nei**

## Generelt om anlegget

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

**Nei**

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

**Nei**

## Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

**Ja**

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

**Ja**

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

**Ja Det legges videre til at det kreves egen kompetanse/utdanning for grundig kontroll og vurdering av elektriske anlegg. Takstingeniøren har ikke fagkunnskaper på dette området. Således er ikke tilstanden vurdert utover den rene registreringen, da det er det stedlige E-verk som godkjenner anlegg. Det bemerkes dog sterkt at eier har ansvar for å holde anlegget i orden. Jevnlige kontroll av el-anlegg er alltid å anbefale. Denne kontrollen vil være det naturlig å foreta ved eierskifte. Det legges videre til at det kreves egen kompetanse/utdanning for grundig kontroll og vurdering av elektriske anlegg. Takstingeniøren har ikke fagkunnskaper på dette området. Således er ikke tilstanden vurdert utover den rene registreringen, da det er det stedlige E-verk som godkjenner anlegg. Det bemerkes dog sterkt at eier har ansvar for å holde anlegget i orden. Jevnlige kontroll av el-anlegg er alltid å anbefale. Denne kontrollen vil være det naturlig å foreta ved eierskifte.**

# Tilstandsrapport

## Generell kommentar

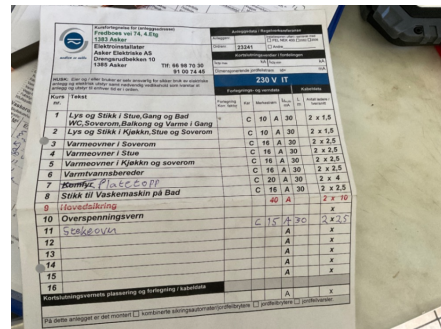
Manglende samsvarserklæring eller dokumentasjon på utført arbeide på det elektrisk anlegget, er det brudd på 'Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg § 12', og i strid med lovkrav slik det står i dag.

Det gjøres intet unntak for at man aldri har mottatt eller ikke gjenfinner slik dokumentasjon. Dersom samsvarserklæring eller dokumentasjon på utført arbeide ikke kan fremskaffes gis det elektrisk anlegget TG2, og det anbefales derfor at en autorisert elektriker utfører en kontroll på det elektriske anlegg.

Konsekvens kan være brannfare i boligen som kan spre seg til andre bygningsdeler.



Sikringskap i trappegang.



Kursanvisning.

## FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR 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 befaringsstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.*

### Helse, miljø og sikkerhet

#### Beskrivelse

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant.

Eieren av boliger skal sørge for at byggverkene har brannalarmanlegg eller et tilstrekkelig antall røykvarslere. Det skal være minst én detektor eller røykvarslere i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sove utenfor soverom og sove utenfor tekniske rom. Alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom når dørene mellom rommene er lukket.

6. kg pulverapparat i boligen samt felles brannvarslingsanlegg med en røykvarslere.  
Alle leilighetene blir inspisert av fagpersonell ved jevne mellomrom (2. el 3. hvert år).

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
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 bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleindeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsfaglige 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

## Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
4. etasje	73		8	81	
Kjelleretasje		9		9	
<b>SUM</b>	<b>73</b>	<b>9</b>	<b>8</b>		
<b>SUM BRA</b>	<b>90</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
4. etasje	Entré, toalettrom, bad, kjøkken, stue, soverom, soverom 2, soverom 3		
Kjelleretasje	Bod		

### Kommentar

Innglasset balkong ble målt til 8,3 m<sup>2</sup> med innervegg, men satt opp som 8 m<sup>2</sup> i arealoppsettning. Innglasset balkong er å anse som et BRA-b rom og ikke godkjent for rom med varig opphold.

Det medfølger bod i kjelleretasjen på 9,5 kvm merket med 402 i felles bodrom i kjelleretasjen.

Husk at vedtekter kan endre eiers rettighet til bod/rom i fellesareal. For sameie er den eneste måten å få varig bruksrett på tinglysning og da blir dette en del av boenheten. Eksklusiv rettighet til bod/rom i fellesareal i sameiet er begrenset til 30 år (eierseksjonsloven).

Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal.

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør rommets navn og definisjon i arealoppstillingen.

Dette betyr at rommet kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstingeniørens valg av romdefinisjon.

Det kan være avvik i dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til boligens opprinnelige byggemeldte/godkjente tegninger.

Dette er i henhold til gjeldene måleregler (NS3940).

Rombetegning er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold mht. Rommets størrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Boligen og tegninger samsvarer med opprinnelige godkjente tegninger.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Maler har malt vegger og tak i 2026.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.5.2026	Tove Hegerland	Takstingeniør
	Tor-Kristian Øines	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3203 ASKER	50	6		115	25311.7 m <sup>2</sup>	Statens Kartverk	Ikke relevant

### Adresse

Fredbos vei 74

### Hjemmelshaver

Asker Eiendomsutleie AS

### Kommentar

Felles eiet tomt for sameiet. Ny eier oppfordres til å sette seg inn i vedtekter samt årsregnskap.

### Boligselskap

Hagaløkka 1 Sameie

### Eierandel

74 / 11840

### Forretningsfører

Aigio Forvaltning AS

### Organisasjonsnr

977187540

### Felles formue

Kr. 6 985 31.12.2025

### Felles gjeld:

Kr. 69 720 31.12.2025

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Gjennomgående lys og romslig 4 - roms leilighet i 4. etasje på Hagaløkka i Asker. Kort avstand til offentlig kommunikasjon med buss og tog. Nabolaget er svært barnevennlig med store lekeplasser og bilfritt miljø. Barnehage på feltet, kort gange til skole og kun få minutters gange til Asker sentrum. Store friområder med turmuligheter, alpinbakke og lysløyper i nærmiljøet.

### Adkomstvei

Adkomst vei er offentlig.

### Tilknytning vann

Tilknytning vann er offentlig via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Tilknytning avløp er offentlig via private stikkledninger.

### Om tomten

Felles eiet tom på 25 311,7 m<sup>2</sup> for sameiet.

### Tinglyste/andre forhold

Det medfølger en parkeringsplass i felles carport samt gjesteparkering i området. Eldre parkeringsanlegg. Det medfølger bod i kjelleretasjen på 9,5 kvm merket med 402 i felles bodrom i kjelleretasjen. Se egenerklæringskjema for informasjon.

For spesielle forhold i sameiet vises det til vedtekter, regnskap og husordensregler. Takstingeniør har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, forøvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

Eier ble på befaringsdagen spurt om det er/har vært feil, mangler, lekkasjer, samt skadedyr i leilighet. Det er ikke gitt tilbakemelding om øvrig feil eller mangler som er nevnt i rapporten.

## Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Tryg Forsikring	130775			
<b>Kommentar</b> Fellespolise for bygningsmassen. Eier må selv tegne innboforsikring.				

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	19.05.2026	Egenerklæringsskjema fylt ut av selger er fremvist	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	11.05.2026	Gnr., bnr., byggeår, tomtestørrelse og hjemmelshaver	Gjennomgått		Nei
Eier	12.05.2026	Påviste og ga opplysninger under befarings	Ikke gjennomgått		Nei
Statens Kartverk	06.05.2026	Gnr., bnr., og tomtestørrelse.	Gjennomgått		Nei
Tegninger	18.05.2026	Tegninger er innhentet fra kommunens plan -/ og byggeavdelingen.	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører	19.05.2026	Regnskapstall, hjemmelshaver og forsikringsopplysninger	Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.05.2026	
2	22.05.2026	

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.