

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Snølia 5, 1470 LØRENSKOG

 LØRENSKOG kommune

 gnr. 106, bnr. 254, snr. 179

Sum areal alle bygg: BRA: 118 m² BRA-i: 112 m²



Befaringsdato: 28.03.2026

Rapportdato: 30.03.2026

Oppdragsnr.: 20000-1858

Eiendomsverdi ref nr: UI4646

Autorisert foretak: Verdico AS

Sertifisert Takstingeniør: Kato Malvik



VERDICO

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

VERDICO AS

Verdico AS er et fagmiljø bestående av erfarne takstingeniører med bred og dokumentert kompetanse innen tilstandsrapportering, byggt teknisk rådgivning og øvrig takseringsvirksomhet. Våre takstingeniører har lang fartstid i bransjen og samarbeider strukturert for å sikre høy faglig kvalitet, metodisk presisjon og effektiv gjennomføring av oppdrag.

Gjennom standardiserte rutiner, systematisk erfaringsutveksling og kontinuerlig faglig utvikling, leverer Verdico AS tjenester som oppfyller gjeldende krav fra myndigheter og eiendomsmarkedet.

Selskapet er tilknyttet Norsk Takst, og benytter kvalitetssikrede verktøy, forsikringsordninger samt systemer for etter- og videreutdanning.

Rapportansvarlig

Kato Malvik

Uavhengig Takstingeniør

kato@verdico.no

991 26 687



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

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



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

Basert på visuell befaring, enkle fuktindikasjonsmålinger, stikktakinger, opplysninger fra rekvisit og offentlige registre, har takstmannen kommet frem til følgende konklusjon på den tekniske tilstanden på eiendommen: Bygget er oppført i 2021 og er med det ca 5 år gammelt og i all hovedsak opprinnelig stand konstruksjonsmessig. Bygget har som følge av alder redusert tilstand og restlevetid på bygningsdeler fra byggeår. Innvendige overflater og innredninger er forhold som i stor grad er av avhengig av smak, ønsker og behov. De innvendige overflater, med badene og kjøkken fremstår i normal stand og normal slitasje. Overflater har etter takstmannens oppfatning ikke særlige behov for oppgraderinger.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2021

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Vinduer i trevirke med 3-lags glass og utvendig aluminiumslist.

Leiligheten har malt hovedtredøre med B30/dB40 klassifisering, malt balkongdør på soverommet og skyvebalkongdør i malt tre med utvendig aluminiumslist og 3-lags glass, ved stuen.

Bygningen har malt balkongdør i tre med 3-lags glass og utvendig aluminiumslist..

Balkong i betong med gulv i trevirke og rekkverk i stål/glass. Adkomst fra soverommet.

Terrasse med oppforet gulv i trevirke. Terrassen utgjør taket over underliggende leiligheter. Adkomst fra stuen.

Terrassen har 2 sluk under avtagbare luker. Disse slukene bør kontrolleres og renses jevnlig.

INNENDIG

[Gå til side](#)

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

Kommentar:

Overflater fremstår med normal slitasje i forhold til alder. Normal slitasje anses å være; lokale hakk/merke, riper og annet.

Det er registrert noe knirk i parkettgulvet når man går på det. Knirken fremstår som begrenset og uten betydning for gulvets funksjon. Eier opplyser at forholdet varierer noe med årstid, noe som er vanlig som følge av bevegelser i materialer ved endringer i temperatur og luftfuktighet.

Etasjeskiller er av betongdekke.

Kommentar:

Laseren ble plassert på gulvet mellom stuen og kjøkkenet, samt i gangen utenfor hovedsoverommet. Det ble kontrollert i retning ytterpunkter fra laserens utgangspunkt og på totalt 15 punkter +/- 7 mm avvik registrert, men dette er innenfor toleranser for NS 3600.

Innvendig har leiligheten malte glatte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/wc- Hovedbad;
Flislagte gulv, vegger og malt himling.
Slett grå innredning med servant og ettgrep blandebatteri.
Overskap med speil og lys over. Dusjnise med innfellbare dører i glass. Opplegg for vaskemaskin. Avtrekksventil i himlingen, tilkoblet leilighetens ventilasjonsanlegg.

Det er ett sluk på badet. Dette er plassert i dusjsone.

Nybygg fra 2021.

Dokumentasjon;

Det foreligger ferdigattest, noe som indikerer at våtrommet var utført i samsvar med gjeldende forskrifter på oppføringstidspunktet. Ferdigattesten er imidlertid ingen garanti for dagens tilstand, og vurderingen baserer seg på visuell befaring og enkle målinger

Rommet har vannbåren gulvvarme.

Det er målt fall fra flislagt gulv ved terskel og mot sluket. Det er ca 15 mm fall fra flislagt gulv ved terskel til nedsenket dusjsone og lokalt fall i dusjsone. Total høydeforskjell mellom underkant terskel og topp slukrist er ca 35 mm

Rommet har innredning med nedfelt servant, servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Badet er nyere og det foreligger garanti. Ingen tegn til unormal fuktighet på befaringsdagen, basert på visuelle betraktninger.

Bad/wc- ved hovedsoverom;

Flislagte gulv, vegger og malt himling.
Slett grå innredning med servant og ettgrep blandebatteri. Speil og lys over. Dusjnise med skyvedører i glass. Avtrekksventil i himlingen, tilkoblet leilighetens ventilasjonsanlegg.

Det er ett sluk på badet. Dette er plassert i dusjsone.

Nybygg fra 2021.

Dokumentasjon;

Det foreligger ferdigattest, noe som indikerer at våtrommet var utført i samsvar med gjeldende forskrifter på oppføringstidspunktet. Ferdigattesten er imidlertid ingen garanti for dagens tilstand, og vurderingen baserer seg på visuell befaring og enkle målinger

Rommet har vannbåren gulvvarme.

Det er målt fall fra flislagt gulv ved terskel og mot sluket. Det er ca 20 mm lokalt fall i dusjsone. Total høydeforskjell mellom underkant terskel og topp slukrist er ca 35 mm

Det er stålsluk og ukjent tettesjikt/membran. Det er synlig membran i slukets klemring. Dette virker å være en duk, men kan også være en mansjett.

Badet er nyere og det foreligger garanti. Ingen tegn til unormal fuktighet på befaringsdagen, basert på visuelle betraktninger.

Beskrivelse av eiendommen

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Parkettgulv, malte vegger og malt himling.
Innredning med lyse glatte fronter. Benkeplaten er av stein. Det er kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr, platetopp, vannstoppsystem og komfyrvakt. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kommentar;

Jeg ser såvidt det jeg mener er føleren til vannstopp/lekkasjevarslersystemet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Rør i rør system med fordelingskap i himlingene på badene (2stk). Vanninntak og stoppekran i skap på fellesområder.

Avløpsrør antatt av støpejern eller lignende. Det er ikke mulig å se noen av avløpsrørene i leiligheten. Vurderingen er basert på alder og avrenning ved samtidig tapping.

Ventilasjonsanlegg med tilluft i soverommene og stue/kjøkken.
Avtreksventiler fra badene, kjøkkenet og boden. Anlegget reguleres og vedlikeholdes sentralt.

Rørskap med opplegg for vannbåren varme i skap på fellesområder rett utenfor leiligheten. Vannbåren varme med gulvvarme i badene, men radiatorer i øvrige rom(stue og soverommene)

Hovedsikring og strømmåler i skap på fellesområder.
Automatsikringer i sikringskap plassert i entré/gang. Jordfeilbrytere på alle kurser. Anlegget er delvis skjult/delvis åpent. Det vil si at kabelføringer og lignende både er skjult i vegger og himling, men noe klamret på listverk og andre overflater. Lamper stikk-kontakter og brytere er synlig. Belysning i leiligheten består i hovedsak av lamper og downlights.

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

[Gå til side](#)

Under dette punktet og i denne boligen er følgende HMS punkter aktuelle og vurdert;

Balkonger/terrasser;
Avvik i åpninger på rekkverk.
Avvik i rekkverkshøyder.
Om det er rekkverk på bygninsdelen.

Radon;
Om bygget er utført med radonsperre mot grunn og om det eventuelt foreligger dokumentasjon. Om det er utført radonmålinger.

Brannsikkerhet;
Slukkeutstyr
Varslingsutstyr(røykvarslere)

Rømningsveier;
Er det mulig å komme seg ut av boligen på trygg måte i nødssituasjon.

Forhold som omfattes av forskrift til avhendingslova § 2-21, herunder åpenbare ulovligheter, manglende branncelleinndeling,

manglende rømningsvei eller andre forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, er vurdert ved befaringen. Det er ikke avdekket forhold som gir grunnlag for særskilt omtale.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

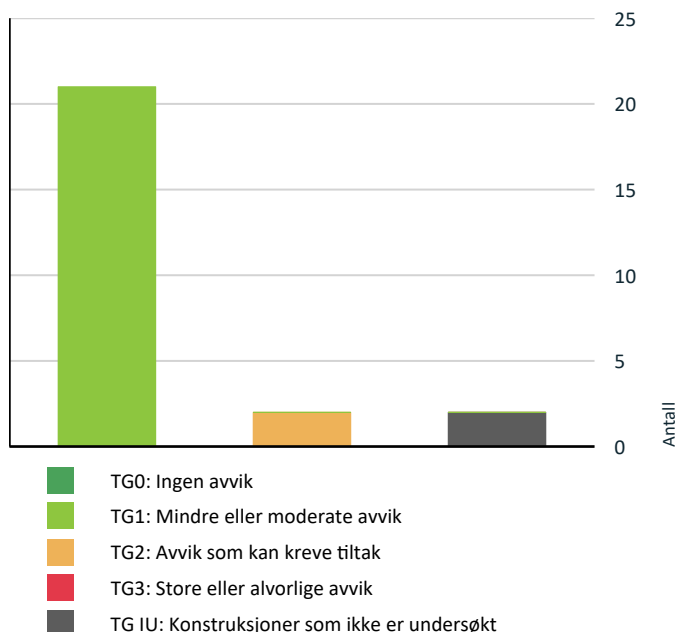
Boligbygg med flere boenheter

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

Det foreligger seksjoneringstegninger som stemmer med dagens bruk.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er sendt ut en ordrebekreftelse i forkant av oppdraget. I denne bekreftelsen etterspørres dokumentasjon. All dokumentasjon som er fremvist til meg er listet opp under "dokumenter". Ingen andre dokumenter er fremvist meg i forbindelse med oppdraget.

Befaringen er utført med begrensninger av at boligen var fullt møblert og bebodd. Det er kun flyttet på mindre møbler, esker eller lignende, dersom det har vært grunn til å mistenke at det skulle skjule betydelige forhold. Dette betyr at det kan være hakk, slitasje og andre forhold som ikke er avdekket på befaringsdagen.

Utvendige konstruksjoner (fellesområder) er besiktiget og vurdert der de er tilgjengelige fra seksjonen/andelen (oftest fra balkong/terrasse e.l.), med begrensninger som følger av dette.

© [Verdico] 2026-

Materialet er vernet etter åndsverkloven. Kopiering og tilgjengeliggjøring er ikke tillatt uten samtykke fra rettighetshaverne, avtale med Kopinor (www.kopinor.no) eller annen forvaltningsorganisasjon, eller hjemmel i lov. Forbudet gjelder også trening av, og annen bruk av materialet i, kunstig intelligens, og innebærer et uttrykkelig forbehold mot tekst- og datautvinning etter digitalmarkedsdirektivet artikkel 4.

Dette vernet omfatter særskilt Verdico AS sine faglig utarbeidede tekster, formuleringer og vurderinger knyttet til bygningsdeler, herunder beskrivelser av avvik/årsak, konsekvens/tiltak, risikovurderinger, kostnadsforbehold og tekniske vurderinger. Slike tekster er utviklet som en del av selskapets metodikk og kompetansegrunnlag, og kan ikke kopieres, helt eller delvis, gjenbrukes, bearbeides, distribueres eller implementeres i andre rapporter, databaser, malverk eller digitale systemer uten uttrykkelig skriftlig samtykke fra Verdico AS. Forbudet gjelder uavhengig av om materialet brukes i kommersiell eller ikke-kommersiell sammenheng.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > 7. Etasje > Bad/wc- Hovedbad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > 7. Etasje > Bad/wc- ved hovedsoverom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Balkongdør soverom [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[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

2021

Standard

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

Vedlikehold

Leiligheten fremstår med normal standard og normalt vedlikeholdt.

UTVENDIG

! TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer i trevirke med 3-lags glass og utvendig aluminiumslist.

! TG 2 Balkongdør soverom

Beskrivelse

Bygningen har malt balkongdør i tre med 3-lags glass og utvendig aluminiumslist..

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Denne henger noe og tar lett i karmen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å lukke avviket, må døren justeres. Når dører henger er det fare for at det blir utett mellom dørblad og karm. Dette kan igjen føre til at det blir luftlyd (lytt) eller kald trekk kan oppstå. Lav konsekvensgrad akkurat nå, men hvis døren fortsetter å sige, vil den til slutt bli vanskelig å åpne/lukke.

! TG 1 Dører

Beskrivelse

Leiligheten har malt hovedentredøre med B30/dB40 klassifisering, malt balkongdør på soverommet og skyvebalkongdør i malt tre med utvendig aluminiumslist og 3-lags glass, ved stuen.

! TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong i betong med gulv i trevirke og rekkverk i stål/glass. Adkomst fra soverommet.

Terrasse med oppforet gulv i trevirke. Terrassen utgjør taket over underliggende leiligheter. Adkomst fra stuen.

Terrassen har 2 sluk under avtagbare luker. Disse slukene bør kontrolleres og renses jevnlig.

Tilstandsrapport



INNENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

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

Kommentar:

Overflater fremstår med normal slitasje i forhold til alder. Normal slitasje anses å være; lokale hakk/merke, riper og annet.

Det er registrert noe knirk i parkettgulvet når man går på det. Knirken fremstår som begrenset og uten betydning for gulvets funksjon. Eier opplyser at forholdet varierer noe med årstid, noe som er vanlig som følge av bevegelser i materialer ved endringer i temperatur og luftfuktighet.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke.

Kommentar;

Laseren ble plassert på gulvet mellom stuen og kjøkkenet, samt i gangen utenfor hovedsoverrommet. Det ble kontrollert i retning ytterpunkter fra laserens utgangspunkt og på totalt 15 punkter +/7 mm avvik registrert, men dette er innenfor toleranser for NS 3600.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har leiligheten malte glatte dører.

VÅTROM

7. ETASJE > BAD/WC- HOVEDBAD

Generell

Beskrivelse

Flislagte gulv, vegger og malt himling.

Slett grå innredning med servant og ettgreps blandebatteri. Overskap med speil og lys over. Dusjnisse med innfellbare dører i glass. Opplegg for vaskemaskin. Avtrekksventil i himlingen, tilkoblet leilighetens ventilasjonsanlegg.

Det er ett sluk på badet. Dette er plassert i dusjonen.

Nybygg fra 2021.

Dokumentasjon;

Det foreligger ferdigattest, noe som indikerer at våtrommet var utført i samsvar med gjeldende forskrifter på oppføringstidspunktet. Ferdigattesten er

Tilstandsrapport

imidlertid ingen garanti for dagens tilstand, og vurderingen baserer seg på visuell befaring og enkle målinger

7. ETASJE > BAD/WC- HOVEDBAD

! TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

7. ETASJE > BAD/WC- HOVEDBAD

! TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme.

Det er målt fall fra flislagt gulv ved terskel og mot sluket. Det er ca 15 mm fall fra flislagt gulv ved terskel til nedsenket dusjsone og lokalt fall i dusjsonen. Total høydeforskjell mellom underkant terskel og topp slukrist er ca 35 mm

7. ETASJE > BAD/WC- HOVEDBAD

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er stålsluk og ukjent tettesjikt/membran. Det er synlig membran i slukets klemring. Dette virker å være en duk, men kan også være en mansjett.



7. ETASJE > BAD/WC- HOVEDBAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

7. ETASJE > BAD/WC- HOVEDBAD

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk via ventil i himlingen, tilknyttet ventilasjonsanlegget i bygget. Spalte mellom dørblad og terskel for tilluft.

Tilstandsrapport



7. ETASJE > BAD/WC- HOVEDBAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Badet er nyere og det foreligger garanti. Ingen tegn til unormal fuktighet på befaringsdagen, basert på visuelle betraktninger.

7. ETASJE > BAD/WC- VED HOVEDSOVEROM

Generell

Beskrivelse

Flislagte gulv, vegger og malt himling.

Slett grå innredning med servant og ettgreps blandebatteri. Speil og lys over. Dusjnise med skyvedører i glass. Avtrekksventil i himlingen, tilkoblet leilighetens ventilasjonsanlegg.

Det er ett sluk på badet. Dette er plassert i dusjsonen.

Nybygg fra 2021.

Dokumentasjon;

Det foreligger ferdigattest, noe som indikerer at våtrommet var utført i samsvar med gjeldende forskrifter på oppføringstidspunktet. Ferdigattesten er imidlertid ingen garanti for dagens tilstand, og vurderingen baserer seg på visuell befaring og enkle målinger

7. ETASJE > BAD/WC- VED HOVEDSOVEROM

Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

7. ETASJE > BAD/WC- VED HOVEDSOVEROM

Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme.

Det er målt fall fra flislagt gulv ved terskel og mot sluket. Det er ca 20 mm lokalt fall i dusjsone. Total høydeforskjell mellom underkant terskel og topp slukrist er ca 35 mm

7. ETASJE > BAD/WC- VED HOVEDSOVEROM

Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er stålsluk og ukjent tettesjikt/membran. Det er synlig membran i slukets klemring. Dette virker å være en duk, men kan også være en mansjett.



7. ETASJE > BAD/WC- VED HOVEDSOVEROM

Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

7. ETASJE > BAD/WC- VED HOVEDSOVEROM

Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk via ventil i himlingen, tilknyttet ventilasjonsanlegget i bygget. Spalte mellom dørblad og terskel for tilluft.



7. ETASJE > BAD/WC- VED HOVEDSOVEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Badet er nyere og det foreligger garanti. Ingen tegn til unormal fuktighet på befaringsdagen, basert på visuelle betraktninger.

KJØKKEN

7. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Beskrivelse

Parkettgulv, malte vegger og malt himling.

Innredning med lyse glatte fronter. Benkeplaten er av stein. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr, platetopp, vannstoppssystem og komfyrvakt.

Tilstandsrapport

Kommentar;

Jeg ser såvidt det jeg mener er føleren til vannstopp/lekkasjevarslersystemet.

7. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Rør i rør system med fordelingskap i himlingene på badene (2stk). Vanninntak og stoppekran i skap på fellesområder.

Vurdering av avvik:

- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Ifølge den tekniske godkjenningen for produktet, må rørkursene merkes i fordeler skapet med lengde og hvor de leverer vann.

Konsekvens/tiltak

- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

Ved eventuelt utbedringer, skifte eller annet vedlikeholdsarbeid på røranlegget, vil det bli unødvendig mye jobb med søk når kursene ikke er merket med lengde og hvor de leder vann.



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør antatt av støpejern eller lignende. Det er ikke mulig å se noen av avløpsrørene i leiligheten. Vurderingen er basert på alder og avrenning ved samtidig tapping.

Tilstandsrapport

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjonsanlegg med tilluft i soverommene og stue/kjøkken. Avtrekksventiler fra badene, kjøkkenet og boden. Anlegget reguleres og vedlikeholdes sentralt.

! TG 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Rørskap med opplegg for vannbåren varme i skap på fellesområder rett utenfor leiligheten. Vannbåren varme med gulvvarme i badene, men radiatorer i øvrige rom(stue og soverommene)

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.

Beskrivelse

Hovedsikring og strømmåler i skap på fellesområder. Automatsikringer i sikringskap plassert i entré/gang. Jordfeilbrytere på alle kurser. Anlegget er delvis skjult/delvis åpent. Det vil si at kabelføringer og lignende både er skjult i vegger og himling, men noe klamret på listverk og andre overflater. Lamper stikk-kontakter og brytere er synlig. Belysning i leiligheten består i hovedsak av lamper og downlights.

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 da det var helt nytt.
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
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

Tilstandsrapport

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?

Nei

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

Basert på at anlegget er fra 2021, det foreligger samsvarserklæring, og det ikke er gjort observasjoner med særlig negativt fortegn, er det ikke vurdert nødvendig med en utvidet kontroll av anlegget, men undertegnede er ikke el-fagmann og en egen kontroll av el-takstmann anbefales generelt, da feil med anlegg og utstyr har høy konsekvensgrad. Merk at det er eiers plikt å sørge for at det elektriske anlegget til en hver tid er godkjent.

Det er ikke foretatt inngående vurdering av el-anlegg fordi dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde. Anlegget er vurdert basert på svar fra eier, og ovennevnte kontrollpunkter.

Det elektriske anlegget er vurdert etter en forenklet metodikk basert på visuelle observasjoner og eiers svar på spørsmål.

Vurderingen er ikke en tilstandsanalyse eller sikkerhetskontroll etter elektrofaglige standarder, og bygningssakkyndig har ikke kompetanse til å kontrollere det elektriske anleggets oppbygning, kapasitet eller forskriftsmessige utførelse utover enkle observasjoner nevnt over.

Feil på elektriske anlegg og utstyr har høy konsekvensgrad, da feil kan medføre varmgang, kortslutning eller berøringsfare. Dette kan i ytterste konsekvens føre til brann eller personskade. Jevnlige kontroll av anlegget er derfor viktig for å ivareta sikkerhet og forebygge skade.

Eier har selv ansvar for el-anlegg og bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.

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 befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Under dette punktet og i denne boligen er følgende HMS punkter aktuelle og vurdert;

Balkonger/terrasser;

Avvik i åpninger på rekkverk.

Avvik i rekkverkshøyder.

Om det er rekkverk på bygningsdelen.

Radon;

Om bygget er utført med radonsperre mot grunn og om det eventuelt foreligger dokumentasjon. Om det er utført radonmålinger.

Brannsikkerhet;

Slukkeutstyr

Varslingsutstyr(røykvarslere)

Rømningsveier;

Er det mulig å komme seg ut av boligen på trygg måte i nødssituasjon.

Forhold som omfattes av forskrift til avhendingslova § 2-21, herunder åpenbare ulovligheter, manglende branncelleinndeling, manglende rømningsvei

Tilstandsrapport

eller andre forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, er vurdert ved befaringen. Det er ikke avdekket forhold som gir grunnlag for særskilt omtale.

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

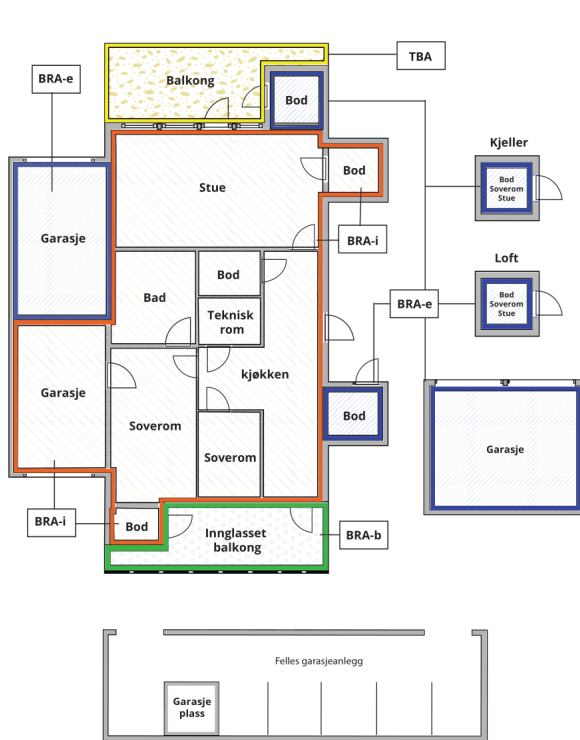
Hva er måleverdig areal?

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.



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

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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
7. Etasje	112			112	86
Underetasje		6		6	
SUM	112	6			86
SUM BRA	118				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
7. Etasje	Entré/gang, bad/wc- hovedbad, bad/wc- ved hovedsoverom, stue, kjøkken, soverom, soverom 2, soverom 3, bod		
Underetasje		Bod (merket 179)	

Kommentar

-Det medfølger 2 parkeringsplasser i felles garasjeanlegg. En av disse har el-bil lader, ifølge opplysninger gitt av eier. Det er ikke gjort undersøkelser rundt hvorvidt dette er en tinglyst plass, midlertidig brukstillatelse eller andre eierstrukturer.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger seksjoneringstegninger som stemmer med dagens bruk.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.3.2026	Kato Malvik	Takstingeniør
	Amir Tore Attar	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3029 LØRENSKOG	106	254		179		IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse

Snølia 5

Hjemmelshaver

Attar Amir Tore, Haganæs Anette

Kommentar

Boligselskap

Sameiet Snølia 5

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning
AS Tlf: 22865999

Organisasjonsnr

927658704

Felles formue

Kr. 7 555 31.12.2025

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beliggende på Haneborg i Lørenskog kommune. Nærområdet tilbyr alt fra shopping, kafeer og kulturhus, til store skogsområder, idrettsanlegg og idylliske badevann. Golfbane på Losby. Skole- og barnehagetilbudet er godt, og kollektivtrafikken er bra uansett hvor du vil reise. Oslo er 15 minutter unna med bil og til Gardermoen tar det kun 25 minutter. Togstasjonen er i kort gangavstand og toget bruker bare 18 minutter til Oslo sentrum.

Adkomstvei

Asfaltert adkomst fra Haneborgveien eller E6 via Lørenskogveien og Luhrtoppen/Ødegårds vei og Snølia.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikk- og fellesledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp via private stikk- og fellesledninger.

Regulering

Omfattes av kommuneplan for Lørenskog

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
9 850 000	2021

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Meglerbrev	05.03.2026		Gjennomgått	4	Nei
Ferdigattest	21.06.2023		Gjennomgått	2	Nei
Samsvarserklæring	16.08.2021	Nyanlegg	Gjennomgått	1	Nei
Egenerklæring	26.03.2026		Gjennomgått	5	Nei
Seksjoneringstegning	10.12.2020		Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeetasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSENDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggssundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasje:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får

betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/UI4646>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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