





# Tilstandsrapport

 Enebolig m/hybelleilighet  
 Hornslivegen 230, 2866 ENGER  
 SØNDRE LAND kommune  
 # gnr. 80, bnr. 92

Sum areal alle bygg: BRA: 255 m<sup>2</sup> BRA-i: 255 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 23.10.2024

Rapportdato: 01.11.2024

Oppdragsnr.: 19276-1585

Referansenummer: SC1816

Autorisert foretak: ABACUS TAKST AS

Sertifisert Takstingeniør: Trond Hagen

Vår ref:



**ABACUS TAKST AS**



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

# Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningsakkyndige 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. Bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndiges 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 bygningsakkyndige 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.

ABACUS Takst AS v/ Takstingeniør Trond Hagen har over 45 års praksis som bygningsingeniør innen salg/oppføring av ferdighus, feltutbygging, prosjektleder/byggeplassingeniør større bygg, innen Forvaltning Drift og Vedlikehold av næringsseiendommer, og som foreleser ved Fagskolen Innlandet.

Vi er sertifisert siden 2008 for verditakst bolig, skade, skjønn og Tilstandsrapport bolig, og påtar oss oppdrag relatert til bygning og fast eiendom.

ABACUS Takst AS er medlem av Norsk Takst og følger bransjens strenge krav til utdanning, kompetanse og etterutdanning.



## Rapportansvarlig

Trond Hagen

Uavhengig Takstingeniør

trond.hagen@abacustakst.no

415 08 373



# 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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- 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
- løsløre 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 bygningsakkyndig, 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 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 straktiltak 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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

! 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.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.

Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



# Beskrivelse av eiendommen

## SAMMENDRAG

Dette er et forenklet sammendrag og det henstilles sterkt til å sammenholde dette med de respektive punktene i rapporten for å få ett komplett bilde av objektet.

Boligen er fra 2015.

Bygningen fremstår som godt vedlikeholdt og tatt vare på. Kostnader til løpende vedlikehold må likevel påregnes, likeså utskiftninger og moderniseringer.

Bygningen er oppført etter den byggeskikk og de krav som var gjeldene på oppføringstidspunktet, og det vil normalt alltid kunne registreres avvik fra normal tilstand. Det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene. Dagens forskrifter og krav til energi, klima, miljø og boligens funksjonalitet er normalt strengere enn de krav som var gjeldene ved oppføringstidspunktet. Boligens tilstand baseres på den visuelle befaringen, enkle målemetoder og inngrep i konstruksjon, fremlagt dokumentasjon, opplysninger fra eier og egenerklærings skjema

## Enebolig m/hybelleilighet - Byggeår: 2016

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.  
Takrenner og nedløp i lakkert metall.  
Yttervegger i trekonstruksjoner. Murt forblending.  
Stående utvendig tømmermannskledning med profil.  
Mønet skråtak i trekonstruksjoner. Prefabrikkerte takstoler. Undertak med huntonplater.  
Luftespalte ved raft. Lufterventiler i gavl. Ingen adkomst til loft, lukket konstruksjon.  
Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.  
Ytterdør i treverk i begge etasjer. Dør mellom hoveddel og hybel leilighet med brann- og lyd-motstand. Dør mellom garasje og underetasjen med brann- og lyd-motstand.  
Terrasse mot nord over garasje på 52m<sup>2</sup>, halvveis overbygd. Gulvbord av mørre royal. Balkong mot vest fundamentert med tresøyler med betongfundament. Terrasseplattning mot øst ved inngangsparti fundamenter med tresøyler på betongfundamenter.  
Utvendig trapp i treverk.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat og fliser.  
Veggene har malte panelplater. Innvendige tak har malte plater.  
Etasjeskiller i trekonstruksjoner. Etasjeskiller av lettklinkerelementer mellom garasjen og terrasse.  
Tekket med protan-duk.  
I boligen er etasjeskiller er av trebjelkelag.  
Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling og målinger ligger under grenseverdier.  
Pipe i lettklinkerblokker. Ildsted er montert. Peis synlig fra to sider.  
I underetasjen er gulvet av betong. Veggene har betong/mur.  
Boligen har malt tretrapp.  
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.  
Boligen oppvarmes med elektrisitet, varmepumpe luft til vann og vedfyring.

[Gå til side](#)

### VÅTROM

Bad i hovedetasje fra byggeåret.  
Veggene har fliser. Taket har malte panelplater.  
Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme.  
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.  
Vegghengt wc. Dusjvegger. Dobbelservant med underskap. Speil med tilhørende belysning.  
Det er balansert ventilasjon.  
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Bad i underetasjen v/trapp fra byggeåret.  
Veggene har fliser. Taket har malte panelplater.  
Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme.  
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.  
Rommet har innredning med nedfelt servant og veggmontert toalett.  
Det er balansert ventilasjon.  
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Bad i hybelleilighet fra byggeåret.  
Veggene har fliser. Taket har panel.  
Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme.  
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.  
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.  
Det er balansert ventilasjon.  
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

[Gå til side](#)

### KJØKKEN

# Beskrivelse av eiendommen

Kjøkkeninnredning i første etasje med laminerte skrog, glatte fronter og heltre benkeplate med kjøkkenkum. Integrert komfyr, koketopp, microbølgeovn. Komfyrvakt over koketopp, waterguard under kjøkkenkum. Det er kjøkkenventilator med avtrekk.

Kjøkkeninnredning i hybelleilighet med laminerte skrog, glatte fronter og heltre benkeplate med kjøkkenkum. Integrert komfyr, koketopp og kjøleskap. Komfyrvakt over koketopp, waterguard under kjøkkenkum. Det er kjøkkenventilator med avtrekk.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Det er avløpsrør av plast. Boligen har balansert ventilasjon. Oppvarming med luft-vann varmepumpe. Overskuddsvarme genereres til tappevann. Varmtvannstanken fra 2016 er på ca. 200 liter. Vannbåren varme i gulv. Oppvarming med luft-vann varmepumpe. Overskuddsvarme genereres til tappevann. El-anlegg med automatsikringer. I hovedsak skjult ledningsnett. Eget sikringskap i utleiedel, med bimåler plassert på teknisk rom garasje.

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn. Dreneringen er fra 2015. Bygningen har grunnmur i betongstein. Forstøtningsmurer er av naturstein. Tomt i lett skrånende terreng er pent opparbeidet med gressplen og beplantning. Gruset adkomst. Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2016. Det er septiktank med overløp til offentlig avløpsnett. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2016. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Septiktanken er av ukjent type. Septiktank er fra 2016. Belegningsstein på sørsiden og nedsiden av boligen med fine solkroker.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

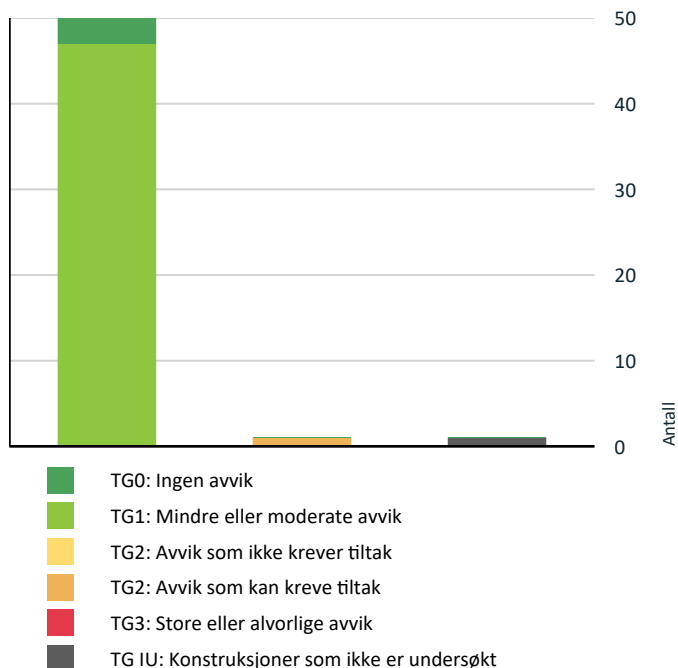
[Gå til side](#)

### Enebolig m/hybelleilighet

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Det foreligger ferdigattest fra kommunen.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig m/hybelleilighet

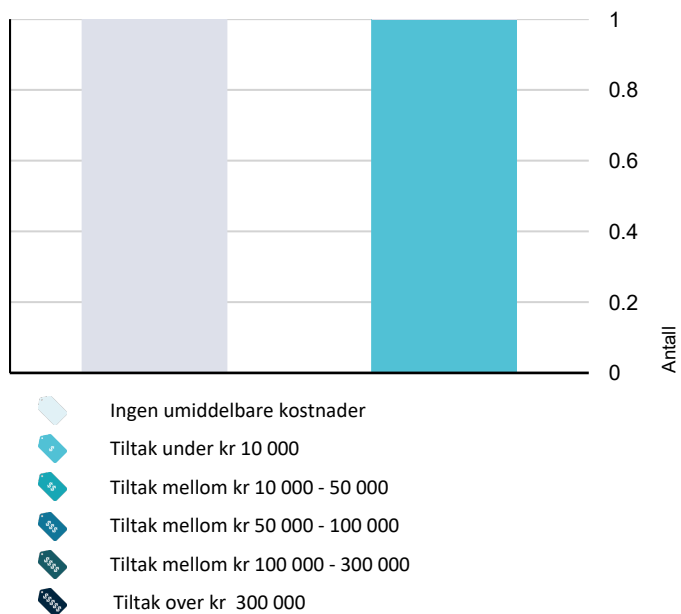
#### ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

#### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.



# Boligens energimerking



ENERGIMERKE

## Beskrivelse

Bygningen fremstår i all hovedsak som fra byggeår. Datidens krav til energibruk var dårligere enn dagens krav. Ved å utføre tiltak på bygningen vil det være potensiale for betydelige besparelser i energibruken.

ABACUS Takst AS v/samarbeidspartnere er godkjent hos Enova som rådgiver og kan være behjelpelig med energimerking og evt. søknad for tilskudd/støtte.

## Energimerke



**Energimerket** gir en god pekepinn på om oppvarmingsutgiftene for boligen er høye eller lave. Det består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

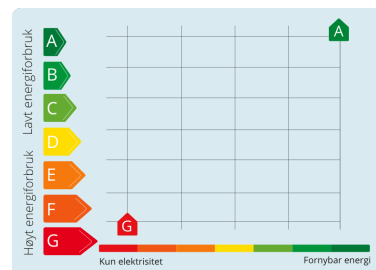
### Energikarakteren A–G:

Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Skalaen går fra A som er best til G som er dårligst.

• **A** og **B** er bygninger som normalt tilfredsstillere strengere krav enn det som er angitt i byggeforskriftene og/eller har effektivt varmesystem.

• **C** er bygninger som i hovedsak tilfredsstillere de nyeste byggeforskriftene, og bygninger etter noe eldre forskriftskrav med effektivt varmesystem.

• **D**, **E**, **F** og **G** er bygninger som er bygget under eldre forskriftskrav enn dagens. Eldre hus som ikke er utbedret, vil normalt få en karakter nederst på skalaen.



### Oppvarmingskarakter:

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter.

En rød karakter betyr at boligen din er avhengig av elektrisitet, olje eller gass. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter.

## Energirapporter vedlagt

- Energirapport



# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG M/HYBELLEILIGHET



**Byggeår**  
2016

**Kommentar**  
Byggeåret er oppgitt i tidligere takst.

**Anvendelse**

Bygningen benyttes som bolig for eier og hybelleilighet.

**Standard**

Bygget har gjennomgående høy standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

**Vedlikehold**

Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

### Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp i lakkert metall.

### Veggkonstruksjon

Yttervegger i trekonstruksjoner. Murt forblending. Stående utvendig tømmermannskledning med profil.

### Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Mønnet skråtak i trekonstruksjoner. Prefabrikkerte takstoler. Undertak med huntonplater. Luftespalte ved raft. Lufteventiler i gavl. Ingen adkomst til loft, lukket konstruksjon.

**Vurdering av avvik:**

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

**Konsekvens/tiltak**

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

### Dører

Ytterdør i treverk i begge etasjer. Dør mellom hoveddel og hybel leilighet med brann- og lyd-motstand. Dør mellom garasje og underetasjen med brann- og lyd-motstand.



### Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse mot nord over garasje på 52m<sup>2</sup>, halvveis overbygd. Gulvbord av møre royal.

Liten åpning/spalte mellom gulvbord gjør at regnvann blir liggende på gulv.

Noe råte på rekkverk stolper.

Balkong mot vest fundamentert på søyler i tre med betongfundament.

Terrasse plattning mot øst ved inngangsparti fundamentert med søyler i tre på betong fundamenter.

# Tilstandsrapport



## TG 1 Utvendige trapper

Utvendig trapp i treverk.

## INNVENDIG

## TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat og fliser. Veggene har malte panelplater. Innvendige tak har malte plater.



## TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i trekonstruksjoner. Etasjeskiller av lettklinkerelementer mellom garasjen og terrasse. Tekket med protan-duk.

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det er registrert ca. 2 mm høydeforskjell på gulv i over en lengde på ca. 2 m, og ca. 2 mm på gulv gjennom hele rommet. Registrering av høydeforskjeller er gjort på tilfeldig valgte steder, ved måling med laser. Ved en total måling av alle hele gulvflater kan det være andre forskjeller.

## TG 0 Radon

Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling og målinger ligger under grenseverdier.

## TG 1 Pipe og ildsted

Pipe i lettklinkerblokker. Ildsted er montert. Peis synlig fra to sider.

## TG 1 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i under trapp. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8.

## TG 1 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

## TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

## TG 1 Andre innvendige forhold

Boligen oppvarmes med elektrisitet, varmepumpe luft til vann og vedfyring.

## VÅTROM

### 1 ETASJE > BAD

#### Generell

Bad i hovedetasje fra byggeåret. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

# Tilstandsrapport



## 1 ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har malte panelplater.

## 1 ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 30.

## 1 ETASJE > BAD

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

## 1 ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vegghengt wc. Dusjvegger. Dobbelservant med underskap. Speil med tilhørende belysning.

## 1 ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

## 1 ETASJE > BAD

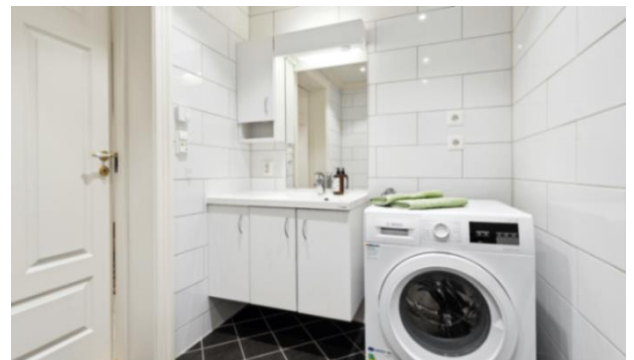
### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8.

## UNDERETASJE > BAD

### Generell

Bad i underetasjen v/trapp fra byggeåret.  
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.



## UNDERETASJE > BAD

### TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har malte panelplater.

## UNDERETASJE > BAD

### TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 25.

## UNDERETASJE > BAD

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

## UNDERETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant og veggmontert toalett.

## UNDERETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

# Tilstandsrapport

Det er balansert ventilasjon.

## UNDERETASJE > BAD

### Tilleggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i under trapp. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8.

## UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

### Generell

Bad i hybelleilighet fra byggeåret.  
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.



## UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

### Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har panel.

## UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

### Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 20.

## UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

### Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

## UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

### Sanitærutstyr og innredning

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

## UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

### Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

## UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

### Tilleggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i nisje i gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8.

## KJØKKEN

### 1 ETASJE > KJØKKEN

### Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog, glatte fronter og heltre benkeplate med kjøkkenkum. Integrert komfyr, koketopp, microbølgeovn. Komfyrvakt over koketopp, waterguard under kjøkkenkum.



### 1 ETASJE > KJØKKEN

### Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk.

# Tilstandsrapport

## UNDERETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog, glatte fronter og heltre benkeplate med kjøkkenkum. Integrert komfyr, koketopp og kjøleskap. Komfyrvakt over koketopp, waterguard under kjøkkenkum.



## UNDERETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

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

### TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

### TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

### TG 1 Varmesentral

Oppvarming med luft-vann varmepumpe. Overskuddsvarme genereres til tappevann.

### TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken fra 2016 er på ca. 200 liter.

### TG 1 Vannbåren varme

Vannbåren varme i gulv. Oppvarming med luft-vann varmepumpe. Overskuddsvarme genereres til tappevann.

### TG 1 Elektrisk anlegg

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.*

El-anlegg med automatsikringer. I hovedsak skjult ledningsnett. Eget sikringskap i utleiedel, med bimåler plassert på teknisk rom garasje.

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.  
**2015**
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**



# Tilstandsrapport

## 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 sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Nei**

## TG 0 Branntekniske forhold

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

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

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Nei**
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
4. Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

## TG 1 Drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

Dreneringen er fra 2015.

## TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i betongstein.

## TG 2 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av naturstein.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler rekkverk på mur.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Rekkverk må settes opp for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## TG 0 Terrengforhold

Tomt i lett skrånende terreng er pent opparbeidet med gressplen og beplantning. Gruset adkomst.



## TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2016. Det er septiktank med overløp til offentlig avløpsnett. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2016. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

# Tilstandsrapport

## ! TG 1 Septiktank

Septiktanken er av ukjent type. Septikktank er fra 2016.

## ! TG 1 Andre tomteforhold

Belegningsstein på sørsiden og nedsiden av boligen med fine solkroker.



# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

**BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b**

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Ekstern bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
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 branncelleinndeling

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

## Enebolig m/hybelleilighet

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 Etasje	106			106	
Underetasje	149			149	
<b>SUM</b>	<b>255</b>				
<b>SUM BRA</b>	<b>255</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 Etasje	Entré , Gang , Trapperom , Bad , Soverom 1 , Soverom 2 , Kjøkken , Stue		
Underetasje	Entré , Gang , Trapperom , Soverom 1 , Soverom 2 , Bad , Stue , Kjøkken , Bod , Teknisk rom , Bad/vaskerom , Garasje		

### Kommentar

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Det foreligger ferdigattest fra kommunen.

#### Brannceller

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

Ja  Nei

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

#### Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

Enebolig m/hybelleilighet	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
	195	60

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.10.2024	Trond Hagen	Takstingeniør
	Jennifer Lykke Gabrielsen	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3447 SØNDRE LAND	80	92		0	1099.7 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Hornslivegen 230

### Hjemmelshaver

Gabrielsen Jennifer Lykke, Martinsen Robin Ihle

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Landbrukseiendom beliggende på østsida av Randsfjorden med meget gode solforhold og god utsikt.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via septiktank, med overløp videre til offentlig avløpsnett.

## Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
10 000 000	2022

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	23.10.2024	Egenerklæring er sammenfallende med takstmannens oppfatning av eiendommen.	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring		Ligger i Boligmappa.no	Ikke gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	06.07.2016	Ferdigattest fra kommunen	Gjennomgått		Nei
Tegninger	21.07.2015		Ikke gjennomgått		Nei
Tidligere takst	04.01.2022	Tilstandsrapport fra Takstcon.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	23.10.2024	Opplysninger om eiendommen er hentet fra Eiendomsverdi.no på nettet.	Gjennomgått		Nei
Energirapport	23.10.2024	Utarbeidet av undertegnede	Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	23.10.2024	Situasjonskart er hentet fra kommunens kart på internett.	Gjennomgått		Nei
Eier	23.10.2024	Eier viste eiendommen og ga opplysninger.	Ikke gjennomgått		Nei

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholds krav 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 omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- 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. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke 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 seks 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 befaringstidspunktet. 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 sokkeletasje) 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 tilleggsundersøkelser 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 insiden 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.
- Fuktøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktøk (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 slitasjegrade: 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.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

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 bolig-omsetningen. 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/SC1816>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon