

Tilstandsrapport

 Selveierleilighet i kombinasjonsbygg

 Kjølvegen 2 D, 2760 BRANDBU

 GRAN kommune

 gnr. 66, bnr. 7, snr. 17

Markedsverdi

2 950 000

Sum areal alle bygg: BRA: 75 m² BRA-i: 75 m²



Befaringsdato: 04.10.2024

Rapportdato: 07.10.2024

Oppdragsnr.: 14001-1565

Referansenummer: HR7164

Autorisert foretak: Haagensen Takst

Vår ref:



 **HAAGENSEN TAKST**
ALT INNEN EIENDOMSTAKSERING
LOKALKUNNSKAP - FAGKOMPETANSE - TRYGGHET

 Medlem av
Norsk takst



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 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.

Haagensen Takst ble etablert i år 2016, og har siden den gang vært markedsledende på Hadeland med flere tusen leverte rapporter. Einar er godkjent takstingeniør i Norsk Takst og utfører i hovedsak tilstandsrapporter, verditakster, næringstakster, landbrukstakster, skadetakster, forhåndstakster og div. andre oppdrag. Han er også utdannet tømrermester og har lang erfaring fra byggebransjen. Norsk Takst er den største takseringsorganisasjonen i Norge. Som medlem er man underlagt strenge kvalitetskrav når det gjelder både bakgrunn, utdanning, forsikringsordninger og årlig etterutdanning. Einar er født og oppvokst på Hadeland og har solid kunnskap og innsikt i eiendomsmarkedet. Einar Haagensen har sertifikater innenfor taksering av boligeiendommer, tilstandsanalyse, næringseiendommer, landbrukseiendommer og skade. Einar er også godkjent Recognized European Valuer (REV) og TEGoVA Residential Valuer (TRV) etter TEGoVAs European Valuation Standards.



Rapportansvarlig

Einar Haagensen

Uavhengig Takstingeniør

einar@haagensentakst.com

417 55 537



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 byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (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 rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige 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
- 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.

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



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.

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.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Selveierleilighet i kombinasjonsbygg - Byggeår: 2009

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass. Blanding av åpningsvinduer og vinduer med fast karm. Malt inngangsdør i tre og malt verandadør med 2-lags isolerglass, to-fløyet. Veranda belagt med heller og rekkverk i metall.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige gulvoverflater bestående av parkett og keramiske fliser. Innvendige veggoverflater bestående av malte plater og mur/betong. Himlinger bestående av mur/betong. Etasjeskiller av mur/betong. Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Malte fyllingsdører med stedvis innfelt glass.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom:

Veggene er belagt med keramiske fliser. Himling bestående av malte plater. Veggene er belagt med keramiske fliser. Malte plater i himlingen. Baderomsgulvet er belagt med keramiske fliser. Varmekabler installert. Det er to plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse. Servantskap med 1-greps blandebatteri. Opplegg for vaskemaskin. Frittstående toalett. Dusjnisje med glassdører. Det er balansert ventilasjon.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredningen er utført med profilerte fronter. Laminat benkeplate. Nedfelt kum med 1-greps blandebatteri. Innfelt komfyr. Innfelt oppvaskmaskin. Frittstående kjøll og frys. Det er avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Rør-i-rør system med fordelerskap. Det er avløpsrør av plast. Boligen har balansert ventilasjon. Varmtvannsbereder på ca. 120 liter. Sikringsskap med skrusikringer og kursbetegnelse.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	75 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	75 m ²
Totalpris	2 950 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 400 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Selveierleilighet i kombinasjonsbygg

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

- ! Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 2. etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

Oppsummering av avvik

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

Selveierleilighet i kombinasjonsbygg

- ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT
 - ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
 - ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
 - ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
 - ! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)
 - ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
 - ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
 - ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET I KOMBINASJONSBYGG



Byggeår
2009

Kommentar
Eiendomsverdi.no

Anvendelse
Boligformål

Standard
Normal standard fra byggeår.

UTVENDIG

! TG 2 Vinduer

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass. Blanding av åpningsvinduer og vinduer med fast karm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Det er enkelte sår/riper på karm/vindu/vinduslist. Stedvis litt hard/trangt håndtak/vinduslukker. Noe glipper mellom lister på vindu. Stedvis noe avflaset overflatebehandling. Stedvis litt svertesopp. Litt begynnende råte i et vindu ved inngangspartiet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Lokale utbedringer anbefales.



! TG 2 Dører

Malt inngangsdør i tre og malt verandadør med 2-lags isolerglass, to-fløyet.

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Det er registrert slitasje/manglende overflatebehandling. Enkelte sår/riper registrert. Det er stedvis noe glipper mellom dørkarm og utforinger på inngangsdøren.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Lokale utbedringer anbefales.

Tilstandsrapport



! TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda belagt med heller og rekkverk i metall. Begrenset innsipert grunnet heller. Stedvis noe mose.



! TG 2 Andre utvendige forhold

Tilstandsgrad på utvendige forhold er ikke vurdert siden sameiet er ansvarlig for felles bygningsmasse.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Overvann: Nåværende. Berører hovedbygning. Risikoscore 4 av 6, hvor 6 er høyest. Eiendommen ligger innenfor et område med "Flom-aktsomhetsområde". Klimatilpasset 200-års flom: Risikoscore 4 av 6, hvor 6 er høyest.

Det er råte i utvendige lister rundt vinduer ut fra seksjonen. Kledningen er stedvis avsluttet nærmere bakkenivå enn anbefalt (under 30 cm). Det er stedvis råteskader i vindskier på takoverbygget over inngangspartiet, og det er noe sprekkdannelser i pyntebord rundt bæresøylar.

Stedvis bulninger på taktekkingen og stedvis mose på tekkingen.

Konsekvens/tiltak

- For å lukke avviket ihht NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

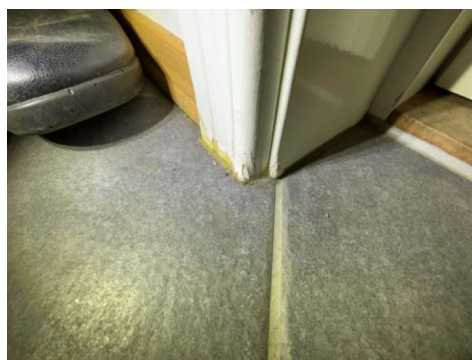
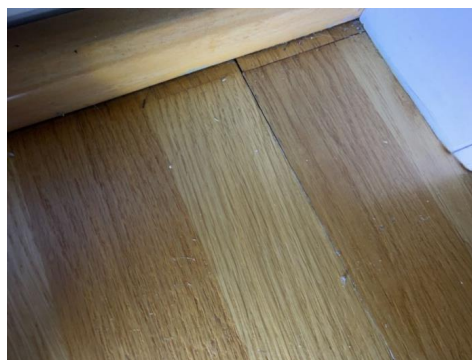
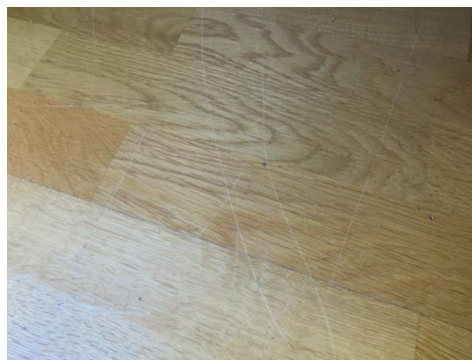
Lokale utbedringer anbefales.



Eiendommen ligger innenfor et område med "Flom-aktsomhetsområde". Klimatilpasset 200-års flom: Risikoscore 4 av 6, hvor 6 er høyest.

Tilstandsrapport

I hvilken grad overflater skal pusses opp baserer seg på kjøpers individuelle behov.



INNENDIG

TG 2 Overflater

Innvendige gulvoverflater bestående av parkett og keramiske fliser.
Innvendige veggoverflater bestående av malte plater og mur/betong.
Himlinger bestående av mur/betong.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Stedvis svanker/bulninger på gulvoverflaten. Lister mangler stedvis.
Enkelte sår/riper/merker/hakk på gulvoverflaten. Enkelte sprekkdannelser i parkettskjøter. Små hull stedvis i overflaten etter installasjoner. Noe ujevnheter i overflatebehandlingen. Enkelte sår/riper/merker/hakk i veggoverflater. Stedvis registrert bom under fliser. Stedvis slitte lister med enkelte sår/riper/avflasset og stedvis noe oppsvulmet i nedkant.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Tilstandsrapport

Etasjeskiller av mur/betong. Målte avvik er på 9 mm i stue/kjøkken, og på 8 mm på et soverom. Møblering og en del gjenstander medførte at rommene ikke var hadde helt frie arealer for oppmåling på befaringsdagen.

! TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

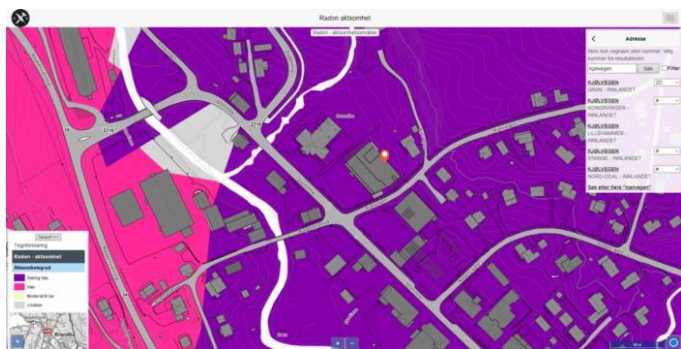
Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Det er ukjent om bygget er utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.



Eiendommen ligger i et område med "Særlig høy" aktsomhet av radon.

! TG 2 Innvendige dører

Malte fyllingsdører med stedvis innfelt glass.

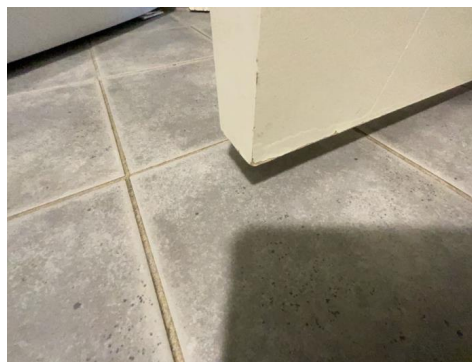
Vurdering av avvik:

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

Stedvis sår/riper/slitasje på dører/karmer. Enkelte dører tar i karmen, og skyvedøren må justeres. Stedvis litt oppsvulming i nedkant av baderomsdøren.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Enkelte dører må justeres.



VÅTROM

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Veggene er belagt med keramiske fliser. Himling bestående av malte plater.



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene er belagt med keramiske fliser. Malte plater i himlingen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

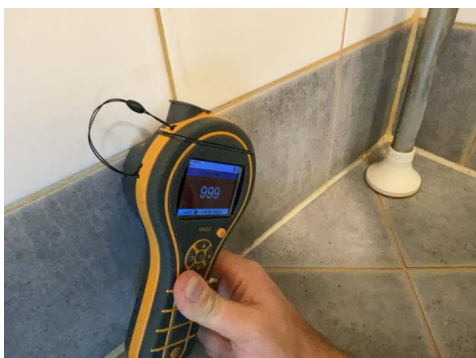
Tilstandsrapport

Det er indikasjoner på forhøyede fuktverdier i nedkant på veggene i dusjnisen. Dette kan skyldes at dusjen er i daglig bruk, men dette er ikke sikkert. En del misfarging på fuger. Enkelte små hull stedvis i fuger.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Lokale utbedringer anbefales. Ytterligere undersøkelser av indikasjoner på forhøyede fuktverdier anbefales på generelt grunnlag.



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 2 Overflater Gulv

Baderomsgulvet er belagt med keramiske fliser. Varmekabler installert (disse ble ikke funksjonstestet på befaringsdagen).

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er fall til sluket, men dette tilfredsstiller ikke krav i teknisk forskrift (kun marginalt). Elastisk fuge har stedvis sprekker. Det er målt indikasjon på forhøyede fuktverdier på gulvet i dusjnisen. Dette kan skyldes at dusjen er i daglig bruk, men dette er ikke sikkert.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Lokale utbedringer anbefales. Ytterligere undersøkelser av indikasjoner på forhøyede fuktverdier anbefales på generelt grunnlag.



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er to plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Noe slitt membran i slukene siden membranen ikke er smurt forbi klemringen.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

Servantskap med 1-greps blandebatteri. Opplegg for vaskemaskin.
Frittstående toalett. Dusjnisje med glassdører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert oppsvulming på innredningen. Enkelte sår/riper registrert på innredningen. Hakk/sår registrert i vasken.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak basert på funksjonalitet.



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

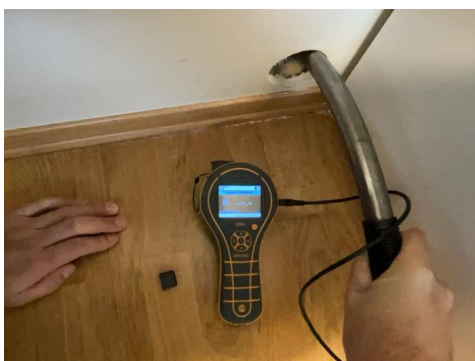
! TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredningen er utført med profilerte fronter. Laminat benkeplate. Nedfelt kum med 1-greps blandebatteri. Innfelt komfyr. Innfelt oppvaskmaskin. Frittstående kjøøl og frys.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er en liten lekkasje under oppvaskkummen, hvor det drypper litt vann her. Eier opplyser om at dette utbedres før salg. Enkelte små sår/riper registrert. Innredningen er noe slitt. Stedvis oppsvulming på innredningen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak basert på funksjonalitet.



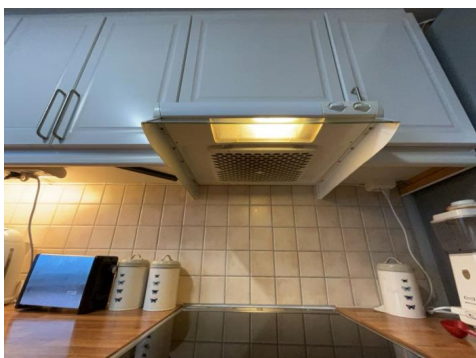
Tilstandsrapport



2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via balansert anlegg. Det er en sprekk i plastdekselet på ventilatoren.



TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Rør-i-rør system med fordelerskap.

Vurdering av avvik:

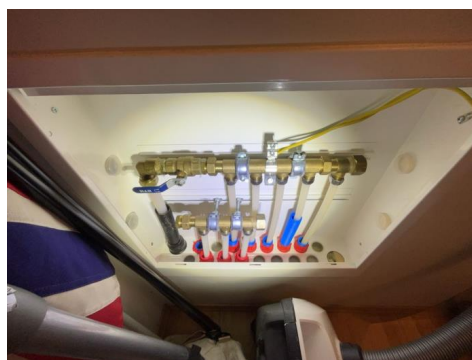
- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Det mangler nøkkel til fordelerskapet, kun lånt nøkkel fra nabo på befaringsdagen. Eier opplyser om at det blir anskaffet nøkkel til skapet før salg. Det mangler tetting av et hull i bunnen av fordelerskapet, og det er en liten sprekk i spruteplaten.

Konsekvens/tiltak

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

Hull i bunnen av fordelerskapet utbedres av eier før salg.



! TG 1U Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. Skulte avløpsrør som ikke er tilgjengelige for inspeksjon. Det er ukjent om det er stakemulighet fra næringsdelen i etasjen under.

! TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

! TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på ca. 120 liter.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensere løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med skrusikringer og kursbetegnelse. Eier tar med seg opplegg for elbillader før salg.

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.

Byggeår.

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 varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Ukjent



! 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 forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

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

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

75 m²/75 m²

Selveierleilighet i kombinasjonsbygg: Vindfang, 2 Soverom, Stue/kjøkken, Bad/vaskerom

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 950 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, boret, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 400 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

2 950 000

Konklusjon markedsverdi

2 950 000

Markedsvurdering

Markedsverdien (normal salgsverdi) er tomtens salgsverdi på takseringsdagen basert på et frivillig salg mellom aktsomme og opplyste parter etter en normal markedsføringsperiode. Markedsverdien er satt ut i fra det som etter takstmannens skjønn kan forventes i dagens marked slik tomten fremstår på befaringstidspunktet; beliggenhet, standard, størrelse og tilstand tatt i betraktning.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Parkvegen 2 ,2760 BRANDBU 41 m² 2015 1 sov	15-02-2023	2 190 000	2 200 000		2 200 000	53 659
2 Parkvegen 2 ,2760 BRANDBU 40 m² 2015 1 sov	18-09-2022	2 290 000	2 000 000		2 000 000	50 000
3 Parkvegen 2 ,2760 BRANDBU 91 m² 2015 2 sov	21-07-2022	4 450 000	4 475 000		4 475 000	49 176
4 Kjølvegen 2B ,2760 BRANDBU 75 m² 2009 2 sov	15-09-2022	3 300 000	3 300 000		3 300 000	44 000
5 Parkvegen 2 ,2760 BRANDBU 91 m² 2015 2 sov	26-08-2020	3 800 000	3 800 000		3 800 000	41 758
6 Parkvegen 2 ,2760 BRANDBU 70 m² 2015 2 sov	05-01-2021	3 100 000	2 900 000		2 900 000	41 429
7 Kjølvegen 2C ,2760 BRANDBU 75 m² 2010 2 sov	04-01-2023	3 100 000	2 900 000		2 900 000	38 667
8 Øvre Hagali 29 ,2760 BRANDBU 66 m² 1996 2 sov	26-08-2024	1 900 000	1 900 000	99 000	1 999 000	30 288

Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter	Kr.	13 791
Fellesutgifter	Kr.	12 000
Renovasjon	Kr.	5 099
Vedlikeholdskostnader estimert av takstmannen.	Kr.	4 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	35 000

Teknisk verdi bygninger

Selveierleilighet i kombinasjonsbygg

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 450 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 600 000
Sum teknisk verdi - Selveierleilighet i kombinasjonsbygg	Kr.	2 850 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 2 850 000

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	550 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi

Kr. 550 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	3 400 000
--	------------	------------------

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

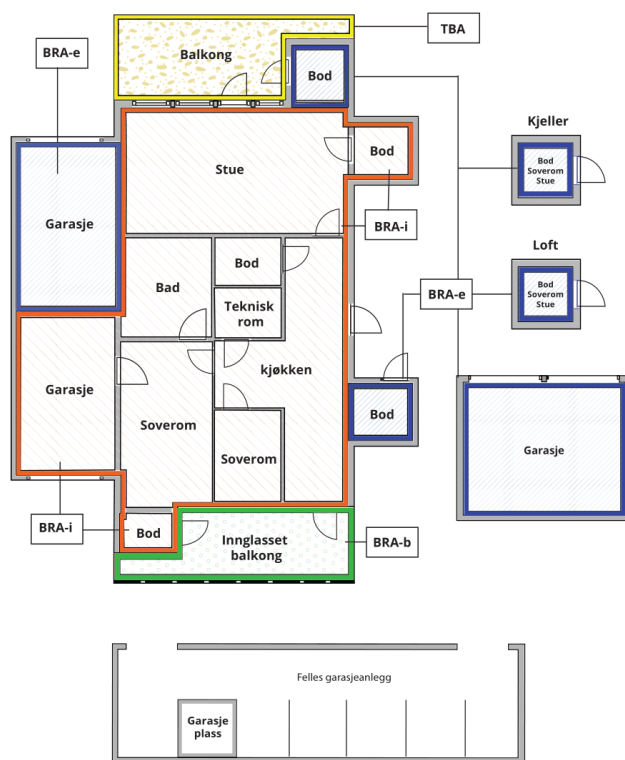
Hva er måleverdig areal?

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 opptas av yttervegger.



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

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den 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

Selveierleilighet i kombinasjonsbygg

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. etasje	75			75	17
SUM	75				17
SUM BRA	75				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Vindfang , Soverom , Stue/kjøkken , Bad/vaskerom , Soverom 2		

Kommentar

Leiligheten disponerer også en carportplass og en bod på 5,6 m² i felles separat bygg.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar: Målt takhøyde på ca. 2.45 m.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Selveierleilighet i kombinasjonsbygg	75	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.10.2024	Einar Haagensen	Takstingeniør
	Truls Grønhaug	Kunde
	Kine S Larsen	Medhjelper Haagensen Takst
	Eva Rigmor Klausen Grønhaug	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3446 GRAN	66	7		17	2014 m ²	Eiendomsverdi.no og Kommunekart.com	Eiet

Adresse

Kjølvegen 2 D

Hjemmelshaver

Grønhaug Eva Rigmor Klausen, Grønhaug Truls

Kommentar

Deler av tomten er ikke oppmålt. Dette medfører at det er usikkert tomteareal. Arealet gjelder for flere seksjoner på eiendommen.

Eierandel

75 / 1652

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendom beliggende i Kjølvegen 2 D, 2760 Brandbu i Gran Kommune.

Adkomstvei

Eiendommen er tilknyttet offentlig veinett.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp.

Regulering

Reguleringsplan E-188, formål er bolig/forretning/kontor (delarealer; Fortau, Frisikt, Annen veggrunn - grøntareal, Kjøreveg, Bevaring kulturmiljø, Flomfare og Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse).

Reguleringsplan E-238, Delareal Bestemmelsesområdevilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg, Formål Bolig/forretning/kontor og delareal RP HensynsonenavnH220_1.

Kommuneplan KP2017, arealbruk er kombinert bebyggelse og anleggsformål (delareal veg, boligbebyggelse og flomfare)

Om tomten

Tomten er opparbeidet med blant annet støp, plen og heller.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum

1 950 000

År

2012

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	04.10.2024		Gjennomgått		Nei
Eier	04.10.2024	Eier har gitt opplysninger om utførte arbeider, årstall og eventuelt andre relevante forhold. Eier har lest gjennom og godkjent rapportutkastet.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	01.10.2024		Gjennomgått		Nei
Kommunale opplysninger	04.10.2024		Gjennomgått		Nei
Skjøte	04.10.2024	Datert 23.10-2012	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring	04.10.2024	Datert 24.02-2010	Gjennomgått		Nei

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 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.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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 funksjonsprøving 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.
- Fuktøk: 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 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/personvernerklaering/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/HR7164>

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