

Tilstandsrapport

 3-roms hjørneleilighet i boligblokk
 Benterudstranda 5 A, 3511 HØNEFOSS
 RINGERIKE kommune
 gnr. 39, bnr. 222, snr. 15

Markedsverdi

4 400 000

Sum areal alle bygg: BRA: 72 m² BRA-i: 67 m²



Befaringsdato: 26.09.2024

Rapportdato: 15.10.2024

Oppdragsnr.: 14964-1600

Referansenummer: SV7984

Autorisert foretak: Norm AS



norm
TAKST & RÅDGIVNING



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.

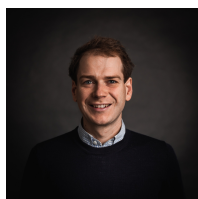
Norm AS

Norm AS er det største miljøet for taksering i Ringeriksregionen, med fokus på områdene Ringerike, Hole, Jevnaker, Krødsherad, nedre del av Hallingdal og Valdres. Videre har vi medarbeidere med god kjennskap til Hadelandsregionen.

Selskapet ble stiftet i 2007 og har i dag seks medarbeidere med erfaring fra privat og offentlig sektor. Våre takstingeniører har bred erfaring fra utvikling og forvaltning av eiendom, blant annet innen byggeledelse og som utførende håndverkere både i privat- og næringsmarkedet. Vi er registrert energirådgiver hos Enova og bistår gjerne dersom du planlegger å oppgradere din bolig.

Vi er rådgivere og takstingeniører, og vi er medmennesker som ser det store bildet.

Ytterligere informasjon finnes på: www.norm.as



Rapportansvarlig

Petter Kristoffersen

Petter Kristoffersen

Uavhengig Takstingeniør

petter@norm.as

932 87 642



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 • tilleggsgbygg 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 strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

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

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

BELIGGENHET:

Eiendommen beliggende i nyetablerte Elveparken på Benterud, nær Hønefoss sentrum. Umiddelbar nærhet til Storelva og ny skole på Benterud. Gangavstand til forretninger, idrettsanlegg, barnehager, Universitetet i sørøst-Norge og videregående skoler.

ENKEL BYGNINGSBESKRIVELSE:

Boligblokk som betong- og stålkonstruksjon, der hver leilighet er egen branncelle. Utfyllende bindingsverk for yttervegger, kledd med fasadeplater. Tilnærmet flat takkonstruksjon med membrantekking. Felles inngangsparti med fliser på gulv, malte glatte flater for vegger og systemhimling. Trapper og heis mellom etasjer, samt postkasser til hver leilighet.

Gjeldene leilighet ligger i 5. etasje og er hjørneleilighet vendt mot Storelva.

BEBYGGELSEN:

Leilighet med bruksareal på 67 m². Det er også nettingbod i felles bodrom på ca 5 m². Overbygget balkong mot nordøst med flott utsyn over Storelva. Mulighet for å leie parkeringsplass i parkeringskjeller.

STANDARD:

Leiligheten fremstår med normal god standard og fin planløsning. Oppvarming består av vannbåren varme (fjernvarme). Leiligheten har energimerke grønn B, se leiligheten energiattest. Ventilasjon består av balansert ventilasjon. El-anlegg med automatsikringer. Skjult elektrisk anlegg.

OM TOMTEN:

Felles eiet tomt for sameiet, hovedsakelig bestående av bygningsmasse. Eiendommen har bruksrett på store grøntarealer med plen og diverse beplantning, samt asfalterte internveier og parkeringsplasser. Gangbane langs Storelva.

3-roms hjørneleilighet i boligblokk - Byggeår: 2019

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Yttervegger som utfyllende trekonstruksjoner i bindingsverk. Kledd med fasadeplater.

Trevinduer med 3-lags isolerglass. Utvendig motorisert screen for ett vindu i stue og vinduer på begge soverom. Vinduer har aluminiumsbeslag utvendig.

Ytterdør som brann- og lyddør m/kikkehull i dørblad (Ei30, 40 dB). Skyve- hevedørsfelt med 3-lags isolerglass.

Balkong som prefabrikerte konstruksjoner med spaltegulv av terrassebord på tett undergulv. Rekkverk i metall. Takoverbygg som overliggende balkong. Utebelysning og stikkontakt.

[Gå til side](#)

INNENDIG

Innvendige overflater hovedsakelig preget av:
Gulv: parkett.
Vegger: Malte glatte flater.
Himlinger: Malte glatte flater.

Etasjeskiller i betong.

Formpressede glatte innerdører.

Garderobeskap for entré/gang.
2 meters garderobeskap på hovedsoverom.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom
Bad/vaskerom fra byggeår. Det er fremvist dokumentasjon for utførte arbeider i form av dokumentasjon fra UK.
Fliser på vegger og malte glatte flater for himling.
Downlights.
Fliser på gulv. Oppvarming med vannbåren gulvvarme.
Sluk i metall.
Membran: Smøremembran med dokumentert utførelse.
Utstyrt med: Servantinnredning med heldekkende servanttopp. Speil med tilhørende belysning. Vegghengt toalett. Opplegg for vaskemaskin. Nedsenket dusjnise med dusjopplegg på vegg og glassdører.
Det er balansert ventilasjon.

[Gå til side](#)

KJØKKEN

Beskrivelse av eiendommen

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog, glatte lakkerte fronter i MDF, laminat benkeplate og nedfelt stål kum.
Integrerte hvitevarer som induksjon platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin. Nisje for kjøleskap, Komfyrvakt.
Kjøkkenventilator med avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

I fordelingsskap er det synlige plast hovedvannledninger med stoppekraner og vannmålere.
Synlige vannføringer i: Plast rør-i-rør med vannfordelingsskap.
Automatisk vannstoppsystem i kjøkkeninnredning med ventiler på tilførsler og sensor i benkeskap.
Synlige avløpsrør i: Plast. Metall.

Ventilasjonen består av balansert ventilasjon. Vifter sørger for både tilførsel og avtrekk av ventilasjonsluften. Aggregat er plassert i himling på bod.
Filter ble skiftet for ventilasjonsanlegg 1.10.2024.

Felles sentralvarmeanlegg, tilkoblet fjernvarme. Benyttes til varmt forbruksvann og vannbåren varme. Fellesanlegg er ikke teknisk vurdert.

Innlagt fiber fra Altibox.
Porttelefon.

Oppvarming med: Vannbåren varme (fjernvarme).
Ved hjelp av: Vannbåren gulvvarme for entré/gang, stue/kjøkken og bad/vaskerom.

Vannbåren gulvvarme. Vannføringer i plast med vannfordelingsskap, felles med rør-i-rør opplegg. Shuntautomatikk for kurser.

Sikringsskap i bod med lastbryter, overspenningsvern og jordfeilautomater for kurser.
Strømmåler med fjernavlesning og forankoblet vern i felles sikringsskap, ikke besiktiget av takstmann.
I hovedsak skjult ledningsnett.

- Røykvarsler tilkoblet brannsentral.
- Brannslukningsapparat fra 2019.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	72 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	72 m ²
Totalpris	4 400 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 950 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

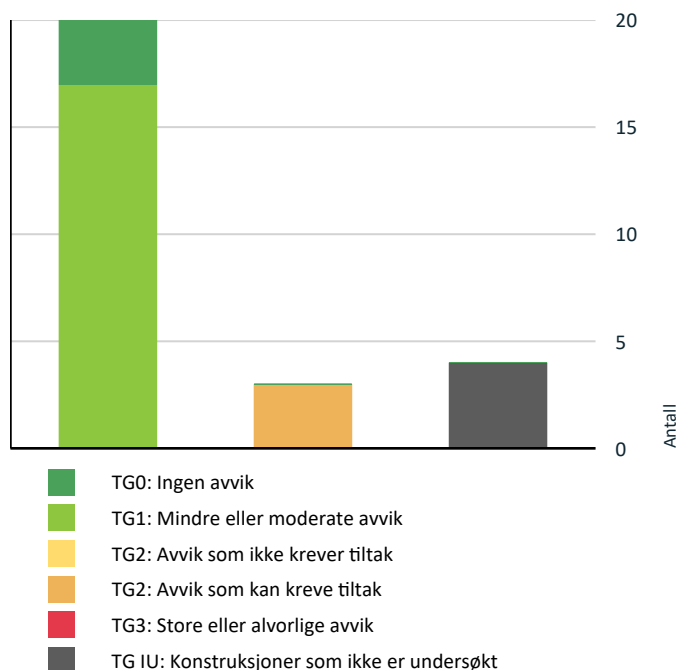
3-roms hjørneleilighet i boligblokk

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

Ferdigattest: Det er gitt ferdigattest 1.10.2024

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det bemerkes at opplysninger om årstall, utskiftninger/fornyelser av rom og bygningsdeler, samt forhold knyttet til vann og avløp, adkomstvei m.m. er i henhold til opplysninger gitt av rekvirent/eier/tilstedeværende, med mindre annet fremgår.

Takstmann forutsetter at bygg og bruk av eiendommen er godkjent slik dette fremstår på befaringsdagen, dersom annet ikke er opplyst er byggesøknader og godkjenninger ikke undersøkt.

Verdi og tilstand på bygg og eiendom er basert på de informasjonen som er omtalt i denne rapporten, takstmann er ikke informert om og har ikke ansvar for forhold som ikke er omtalt i rapporten.

Utskrift av grunnbok er ikke innhentet, en kjøper av eiendommen oppfordres derfor til å sjekke grunnboken for å skaffe informasjon om denne inneholder eventuelle forhold av betydning for kjøpers bruk/ utvikling av eiendommen.

Privatrettslige avtaler som gjelder eiendommen er omtalt i rapporten dersom dette er opplyst av eier/ rekvirent/ tilstedeværende. 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. For reguleringsmessige forhold av eiendommen er det henvist til gjeldende plan. Der eiendommen er regulert til flere formål er det kun omtalt formål på hoveddelen av eiendommen. En kjøper av eiendommen oppfordres derfor til å sjekke bestemmelser i planer som gjelder eiendommen, for å skaffe informasjon om disse inneholder bestemmelser av betydning for kjøpers bruk/ utvikling av eiendommen.

Andre bygninger og installasjoner som garasje, uthus ol. er bare enkelt beskrevet og ikke undersøkt og vurdert på samme måte som boligen.

Installasjoner, maskiner og utstyr er ikke testet, det anbefales at kjøper får informasjon om tilstand, bruk og vedlikehold av slikt utstyr fra selger, alternativt innhenter dette fra leverandør av utstyret, samt tester utstyret selv. Der kjøper ikke ønsker, eller er i stand til dette anbefales det å hente inn fagmann som kan utføre dette for kjøper.

Oppsummering av avvik

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

3-roms hjørneleilighet i boligblokk

Sammendrag av boligens tilstand

! TG 1U KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Innvendig > Fast inventar [Gå til side](#)

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

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

! Tekniske installasjoner > Varme, generelt [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Våtrom > 5. etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

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

Tilstandsrapport

3-ROMS HJØRNELEILIGHET I BOLIGBLOKK



Byggeår
2019

Standard

Normal standard på bygget utfra alder/konstruksjon - se beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygningen fremstår normalt vedlikeholdt både utvendig og innvendig.

UTVENDIG

Veggkonstruksjon

Yttervegger som utfyllende trekonstruksjoner i bindingsverk. Kledd med fasadeplater.

Vinduer

Trevinduer med 3-lags isolerglass. Utvendig motorisert screen for ett vindu i stue og vinduer på begge soverom. Vinduer har aluminiumsbeslag utvendig.

Dører

Ytterdør som brann- og lyddør m/kikkehull i dørblad (Ei30, 40 dB).
Skyve- hevedørsfelt med 3-lags isolerglass.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong som prefabrikerte konstruksjoner med spaltegulv av terrassebord på tett undergulv. Rekkverk i metall. Takoverbygg som overliggende balkong. Utebelysning og stikkontakt.

INNENDIG

Overflater

Innvendige overflater hovedsakelig preget av:

Gulv: parkett.

Vegger: Malte glatte flater.

Himlinger: Malte glatte flater.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Enkelte bruks- og slitasjemerker for parkett. Påregnelig med normal bruk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen strakstiltak nødvendig.



! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i betong.

! TG 0 Radon

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

! TG 1 Innvendige dører

Formpressede glatte innerdører.



Antydninger til påbegynnende fuktsvellinger i bunn av dørblad til bad. Ikke vurdert som avvik grunnet meget begrenset omfang. Det anbefales allikevel å smøre silikon e.l i underkant av dørblad for å begrense/hindre utvikling.

! TG IU Fast inventar

Tilstandsrapport

Garderobeskap for entré/gang.
2 meters garderobeskap på hovedsoverom.

Tilstand på fast inventar er ikke vurdert og det er følgelig ikke satt tilstandsgrad. Det gjøres oppmerksom på at det er fast inventar på visning som medfølger. Dette kan avvike fra det som er opplistet i rapport.

VÅTROM

5. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Bad/vaskerom fra byggeår. Det er fremvist dokumentasjon for utførte arbeider i form av dokumentasjon fra UK.

5. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser på vegger og malte glatte flater for himling. Downlights.

5. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulv. Oppvarming med vannbåren gulvvarme.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Stedvis kalkutslag/saltutslag på flisfuger i dusjhjørne, normalt ved dusjing direkte på overflater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fuger bør bli forsøkt rengjort med egnet produkt spesifikt for dette.



5. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk i metall.

Membran: Smøremembran med dokumentert utførelse.

Tilstandsrapport



5. ETASJE > BAD/VASKEROM

Sanitærutstyr og innredning

Utstyrt med: Servantinnredning med heldekkende servanttopp. Speil med tilhørende belysning. Vegghengt toalett. Opplegg for vaskemaskin. Nedsenket dusjnisje med dusjopplegg på vegg og glassdører.

5. ETASJE > BAD/VASKEROM

Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

5. ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Våtrommet er under 5 år og takstmann hulltaking vurderes ikke hensiktsmessig. Dokumentasjon på våtrom foreligger. Fuktsøk på overflater er foretatt uten å påvise forhøyede verdier.

Stikkprøvebasert. Hulltaking med fuktsøk kan ikke utelukke avvik i øvrig del av konstruksjonen. Tilstandsgrad er gitt iht. NS3600.

KJØKKEN

5. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog, glatte lakkerte fronter i MDF, laminat benkeplate og nedfelt stål kum. Integrerte hvitevarer som induksjon platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin. Nisje for kjøleskap, Komfyrvakt.

Tilstandsrapport



Mindre påbegynnende fuktsvelling i underkant av benkeplate over oppvaskmaskin. Vurderes ikke som et avvik grunnet begrenset omfang, men bør smøres med silikon e.l for å begrense/hindre videre utvikling.

5. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

I fordelingsskap er det synlige plast hovedvannledninger med stoppekraner og vannmålere.

Synlige vannføringer i: Plast rør-i-rør med vannfordelingsskap.

Automatisk vannstoppsystem i kjøkkeninnredning med ventiler på tilførsler og sensor i benkeskap.



TG 1 Avløpsrør

Synlige avløpsrør i: Plast. Metall.

TG 1 Ventilasjon

Ventilasjonen består av balansert ventilasjon. Vifter sørger for både tilførsel og avtrekk av ventilasjonsluften. Aggregat er plassert i himling på bod. Filter ble skiftet for ventilasjonsanlegg 1.10.2024.

Tilstandsrapport



Varmesentral

Felles sentralvarmeanlegg, tilkoblet fjernvarme. Benyttes til varmt forbruksvann og vannbåren varme. Fellesanlegg er ikke teknisk vurdert.

Andre installasjoner

Innlagt fiber fra Altibox.
Porttelefon.

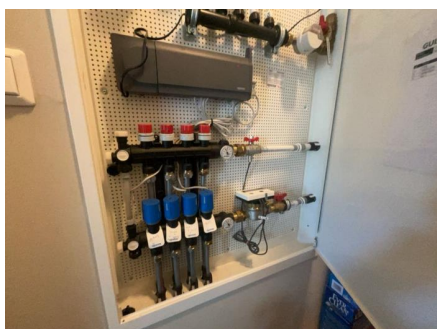
Varme, generelt

Oppvarming med: Vannbåren varme (fjernvarme).
Ved hjelp av: Vannbåren gulvvarme for entré/gang, stue/kjøkken og bad/vaskerom.

Det er kun foretatt stikkprøver av oppvarmingskilder. Tilstandsgrad er ikke satt.

Vannbåren varme

Vannbåren gulvvarme. Vannføringer i plast med vannfordelingsskap, felles med rør-i-rør opplegg. Shuntautomatikk for kurser.



Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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 i bod med lastbryter, overspenningsvern og jordfeilautomater for kurser.
Strømmåler med fjernavlesning og forankoblet vern i felles sikringsskap, ikke besiktiget av takstmann.
I hovedsak skjult ledningsnett.

Spørsmål til eier

- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja Nyanlegg.
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
- 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
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

- 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
- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

- 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
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
- 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



Tilstandsrapport

TE 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.

- Røykvarsler tilkoblet brannsentral.
- Brannslukningsapparat fra 2019.

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

TE 2 Terrengforhold

Flat tomt.

Vurdering av avvik:

- Eiendommen ligger i flomutsatt område.

Eiendommen ligger i flomutsatt område iht. kommuneplan. Forhold er et automatisk avvik iht. NS3600, uavhengig av faregrad.

Kjellerkonstruksjoner under blokkene er bygget som vanntette konstruksjoner, bygget for å tåle 200-års flom.

Under ekstremværet «Hans» i august 2023 kom vann inn i kjeller under blokkene.

Grunnen til at det kom vann inn i kjeller var en feil ved gjennomføring i grunnmurskonstruksjon inn til teknisk rom i kjeller. Vann kom inn grunnet høy grunnvannstand ved gjennomføring, ikke grunnet overflatevann. Forhold ved gjennomføring ble utbedret etter flommen og konstruksjonen er således «stresstestet» for å tåle eventuelle fremtidige flommer.

Kjeller eies ikke av sameiet.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Ingen strakstiltak nødvendig. Blokkene er bygget for å tåle 200-års flom og årsak til vanninntregning ved ekstremværet "Hans" er utbedret.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

72 m²/67 m²

3-roms hjørneleilighet i boligblokk: Entré,
Bad/vaskerom, 2 Bod, 2 Soverom, Stue/kjøkken

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 4 400 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger

Kr 3 950 000

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

4 400 000

Tillegg for andel fellesformue + 17 034

Konklusjon markedsverdi

4 400 000

Markedsvurdering

Markedsverdien (normal salgsverdi) er eiendommens 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 eiendommen fremstår på befaringstidspunktet: beliggenhet, standard, størrelse og tilstand tatt i betraktning.

Opplysninger under "andre opplysninger" i denne rapporten er også en del av markedsanalysen sammen med Norm AS sine interne verktøy.

Det gjøres oppmerksom på at teknisk verdi nederst i denne rapporten ikke er markedsverdi og at differansen mellom disse kan variere ut fra områder. Teknisk verdi er beregnet i programmet byggekost.no. Tomteverdi er ikke tatt med i teknisk verdiberegning.

Beregninger

Årlige kostnader

Fellesutgifter	Kr.	17 388
Tilleggsytelser, estimert etter dagens forbruk. Inkluderer fiberaksess, fastledd for vann- og avløp, samt a-konto forbruk for kaldt forbruksvann og fjernvarme (oppvarming og varmt forbruksvann).	Kr.	16 140
Innvendige vedlikeholdskostnader, estimert.(Omfatter utskiftinger av hele bygningsdeler (f.eks våtrom, kjøkken osv.), samt overflatebehandling og utbedringer fordelt over flere år.	Kr.	19 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	52 500

Teknisk verdi bygninger

3-roms hjørneleilighet i boligblokk

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 150 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 180 000
Sum teknisk verdi - 3-roms hjørneleilighet i boligblokk	Kr.	3 970 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	3 970 000
------------------------------------	------------	------------------

Teknisk verdi bygninger

Teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	3 950 000
--	------------	------------------

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

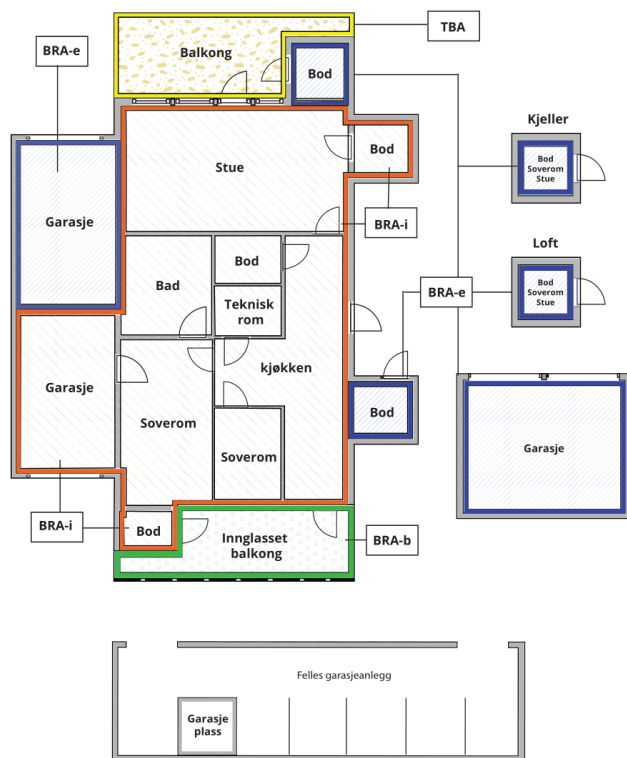
Hva er måleverdig areal?

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)
Ekstern 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

3-roms hjørneleilighet i boligblokk

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
5. etasje	67			67	13
Felles kjeller		5		5	
SUM	67	5			13
SUM BRA	72				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
5. etasje	Entré/gang, Bad/vaskerom , Bod , Soverom , Soverom 2, Stue/kjøkken		
Felles kjeller		Nettingbod i felles bodrom	

Kommentar

Oppmålt med lasermåler.
I TBA er følgende medtatt:
Overbygget balkong på ca 13 m².

Takhøyde 5. etasje: Målt 2,43 og 2,63 m, men vil kunne variere.

Det gjøres oppmerksom på at det kun er bruksrett på nettingbod i kjeller. Areal er allikevel medtatt i arealberegningene.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Ferdigattest: Det er gitt ferdigattest 1.10.2024

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

Kommentar: Nybygg.

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
3-roms hjørneleilighet i boligblokk	65	2

Kommentar

3-roms hjørneleilighet i
boligblokk

Areal for nettingbod i felles kjeller er ikke medtatt i gammel målestandard.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.9.2024	Petter Kristoffersen	Takstingeniør
	Anette Tronrud	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3305 RINGERIKE	39	222	0	15	384.6 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse

Benterudstranda 5 A

Hjemmelshaver

Tronrud Eiendom AS

Kommentar

Boligselskap

Sameiet Benterudstranda
5

Eierandel

67 / 1470

Forretningsfører

Ringbo BBL

Organisasjonsnr

923001301

Felles formue

Kr. 17 034 31.12.2023

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen er tilknyttet privat vei. Eiendommen har tinglyst bruksrett til felles uteareal i henhold til gjeldende vedtekter for Elveparken Driftsforening.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp.

Regulering

Boligbebyggelse - nåværende.
Flomfare, se "Terrengforhold".
Krav vedrørende infrastruktur.

Tinglyste/andre forhold

Oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i sameiets styre og/eller generalforsamling.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2015	Annet

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	08.03.2024		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no og Statens kartverk.	08.03.2024	Diverse eiendomsopplysninger fra Norsk Eiendomsinformasjon.	Gjennomgått		Nei
Rekvirent		Takstmann var alene under selve befaringen. Informasjon er gitt i etterkant av befaringen.	Ikke gjennomgått		Nei
Ferdigattest	11.10.2024	Ferdigattest gitt 01.10.2024	Gjennomgått		Nei
Boligopplysninger fra forretningsfører.	12.03.2024		Gjennomgått		Nei
Dokumentasjon på bad	12.03.2024	Dokumenter fra UK.	Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	12.03.2024		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 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 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/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/SV7984>

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