

## TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

### HANEBORGVEIEN 94, 1463 FJELLHAMAR

Gnr: 107 Bnr: 1226 3222 Lørenskog kommune.

Andelsleilighet

Dato befaring: 28/05/2026  
Utskriftsdato: 01/06/2026  
Oppdragsnummer: 99601  
Referansenr: 13558



**DANIEL AAS**

da@tyder.no

Uavhengig Takstmann

## Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgradene er vurdert etter NS 3600, så fremt dette ikke er i konflikt med de overordnede definisjonene av tilstandsgrader i forskriften til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er i forhold til et definert referansenivå.

- Tilstandsgrad 0, (TG 0): Bygningsdel nyere enn fem år, ingen symptomer og påkrevet dokumentasjon fremvist.
- Tilstandsgrad 1, (TG 1): Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon.
- Tilstandsgrad 2, (TG 2): Vesentlige avvik, feil utførelse, skade, vesentlig slitasje, risiko for skade på grunn av alder, etc.
- Tilstandsgrad 3, (TG 3): Store eller alvorlige avvik. Funksjonssvikt, sammenbrudd og behov for tiltak innen kort tid.
- Tilstandsgrad IU (TG IU): Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke.

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

## Konklusjon tilstand

### **Bebyggelse**

Ettroms andelsleilighet i boligblokk med en ekstern bod i henholdsvis loft. Leiligheten ligger i 4. etasje/loft.

### **Standard**

Leilighet fremstår med en blanding av normalt god og noe eldre standard. Enkelte elementer er av eldre dato og har behov for modernisering innen nær fremtid.

### **Oppgraderinger i leiligheten**

*Følgende større oppgraderinger er i følge eier utført i den senere tid:*

2024: Flyttet kjøkken fra lukket rom ut til stue. Montert ny kjøkkeninnredning. Trekt nye vannrør fra bad til nytt kjøkken. Montert automatisk vannstopper i kjøkkenbenk. Sparklet/malt vegger og himling i stue/kjøkken, entré og alkove.

### **Oppgraderinger i borettslaget**

For detaljert informasjon om bygningens vedlikeholdsmessige status vises det til styret.

### **Referansenivå**

Bygningen er oppført i 1953, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.

Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

## **Om vurderinger**

Normal slitasje fra tidspunkt for legging av gulv, og normal slitasje på vegg- og himlingsoverflater ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering. Se for øvrig detaljert tilstandsbeskrivelse.

## **Tilstandsgrad 2:**

- Overflater på innvendig himling (Bad / 4. etasje/loft)
- Fast inventar, generelt (Bad / 4. etasje/loft)
- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Bad / 4. etasje/loft)
- Ytterdører
- Etasjeskiller
- Varmtvann
- Ledningsnett for sanitærinstallasjoner
- Ventilasjon

## **Tilstandsgrad 3:**

- Generelle opplysninger (Bad / 4. etasje/loft) - *utbedring estimert til kr. 150 000 - 300 000,-*

Totalestimat utbedringer: kr. 150 000 - 300 000,-

## Befaring og eiendomsopplysninger

### Rapportdata

Kunde: Emilie Bruvold Knutsen  
 Takstmenn: Daniel Aas  
 Befaring/tilstede: Eier: Emilie Bruvold Knutsen, Takstmann: Daniel Aas

### Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse: Andelsleilighet

### Matrikkeldata

Matrikkel: Kommune: 3222 Lørenskog Gnr: 107 Bnr: 1226  
 Eiet/festet: Eiet  
 Areal: 2865.5 m<sup>2</sup>  
 Hjemmelshaver: Borettslaget Haneborg li  
 Adresse: Haneborgveien 94, 1463 Fjellhamar

### Andelsleilighet

Selskap: Borettslaget Haneborg li  
 Organisasjonsnr: 848953032  
 Forretningsfører: BORI BBL  
 Eier: Emilie Bruvold Knutsen  
 Andelsnummer: 34

### Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	28/05/2026		Opplysninger gitt av eier under befaring.		
Egenerklæring			Eiers egenerklæring er foreløpig ikke mottatt.		
Ambita infoland	27/05/2026		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.		

## Bygninger på eiendommen

### Leilighet

#### Bygningsdata

Byggeår 1953

#### Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
4. etasje/loft	22	6	0	0
Sum bolig:	22	6	0	0
Sum BRA:	28			

#### Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
4. etasje/loft	Bad, Entré, Stue/kjøkken, AlkoveEkstern bod		

#### Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet. Deler av leiligheten og eksternt bod er ikke måleverdig på grunn av lav takhøyde iht. retningslinjer for arealmåling NS 3940. Gulvareal (GUA) er oppmålt til ca. 28 m<sup>2</sup> i leiligheten og ca. 26 m<sup>2</sup> i eksternt bod.

## Leilighet

---

### Felles bygningsdeler

Beskrivelse: Det er i hovedsak ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt borettslagets ansvarsområde. Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, balkonger/terrasser, etasjeskiller, piper og fyringsanlegg. Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til leiligheten, som eks. overflater på innside av yttervegger mot leiligheten, overflate på pipe i leiligheten, etc.

#### Utvendige bygningsdeler:

- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i betongkonstruksjon med pusset og malte overflater.
- Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein.

#### Innvendige bygningsdeler:

- Felles trapper i betong.
- Etasjeskiller i trekonstruksjon.
- Dørcalling.

---

### Lovlighet

Beskrivelse: Boligens godkjente plantegninger, datert 15.09.1952, samsvarer i hovedsak med dagens planløsning. Unntaket er kjøkkenet, som i dag er flyttet til stuen. Dette anses ikke som en søknadspliktig endring. I de godkjente plantegningene er boligen omtalt som hybel.

---

### Brannskille

Beskrivelse: Det var krav om brannskille mellom leiligheten og øvrig del av bygningen da leiligheten ble etablert. Under befaringen ble det observert åpning i entrédøren.

---

### Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

#### Ordrett fra forskriften:

*Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.*

#### Dokumentasjon

Beskrivelse: Følgende dokumentasjon på oppgraderingsarbeider de siste fem år er fremvist:

- Faktura fra VVS & miljø AS for følgende arbeid: Skiftet kran til vaskemaskin.
- Faktura fra K81 Elektroservice AS for følgende arbeid: Nye stikkontakter, nye kurser og brytere. (Samsvarserklæring er ikke fremvist)
- Sjekkliste fra THC VVS AS for utførelse av rørleggerarbeid.

---

### Vinduer og dører

*Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører og vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.*

#### Vinduer

Beskrivelse: Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2018.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

## Ytterdører

Beskrivelse: Entrédør i brannklasse EI-30 med 40 desibel lydmotstand.

Tilstandsvurdering: Det er registrert en åpning i døren ved dørvideren. Forholdet er et avvik ift. dagens branntekniske krav, og kan utgjøre en risiko ved brann. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold. Døren må utbedres eller skiftes ut om dette er tillatt i borettslaget.

TG: 2

## Innvendige dører

Beskrivelse: Glatt innvendig dør.

Tilstandsvurdering: Forhold i forbindelse med justering og forhold som kan utbedres med enkel overflatebehandling er ikke hensyntatt.

TG: 1

## Etasjeskiller

*Her er det beskrevet konstruksjonsmateriale, og vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.*

## Etasjeskiller

Beskrivelse: Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: Stue/kjøkken, entré og alkove.

Tilstandsvurdering: Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til 15 mm i stue/kjøkken og alkove. TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS 3600, som angir skjevheter mellom 10-20 mm på 2 meter til TG 2. Konsekvensen er at gulvet kan ha merkbar skjevhet. Det bør på generelt grunnlag påregnes skjevheter i eldre etasjeskillere.

TG: 2

## Ventilasjon, varme og sanitær

*Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.*

*Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg.*

*Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.*

## Varmtvann

Beskrivelse: Varmtvannsbereder på 120 liter, produsert i 1999, montert i bad.

Tilstandsvurdering: Ifølge Sintef Byggforsk har varmtvannsberedere en anbefalt brukstid på 20 år. Teknisk levetid er 15-30 år avhengig av påvirkende faktorer. Bereder har i dette tilfellet oversteget mer enn anbefalt brukstid. Konsekvensen av normal aldring er forhøyet risiko for at berederen kan svakere funksjon, bruke mer strøm eller slutte å fungere. Det kan også være høyere risiko for lekkasjer.

TG: 2

## Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse:	<p>Avløpsrør i plast.            Ledningsnett for vann i kobber av eldre dato.            Ledningsnett for vann i plast fra bad videre til kjøkken.            Automatisk vannstopper er montert på varmt.- kaldtvann i kjøkkenbenk.            Hovedstoppekran er lokalisert i luke i bad.            Tilførsel av vann til installasjoner ligger skjult i konstruksjonen.</p>
Tilstandsvurdering:	<p>Vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok.</p> <p>I henhold til Sintef Byggforsk har kobberrør til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 40 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-100 år avhengig av påvirkende faktorer. Rørøplet har i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av anbefalt brukstid og derfor gitt tg 2. Forholdet kan gi forhøyet risiko for vannlekkasjer.</p>

TG: 2

## Ventilasjon

Beskrivelse:	<p>Luftespalte med lufttilførsel under dør til bad.            Oppdriftsventilasjon med ventil i himlingen i bad og alkove.            Tilluft via åpning i vinduer.</p> <p>Er avtrekk undersøkt med ark eller lignende? Ja, med ark. Det er registrert noe begrenset avtrekk.</p>
Tilstandsvurdering:	<p>Boligen ble opprinnelig bygget med avtrekk i kjøkken og bad. I dette tilfellet er kjøkken flyttet. Ved å flytte kjøkken uten å endre ventilasjonen forandres prinsipper for oppdriftsventilasjon med avtrekk fra kjøkken og bad, og friskluft inn i oppholdsrom. Dette kan gi noe redusert luftsirkulasjon i boligen.</p> <p>I referansenivået for denne rapporten er det angitt av det skal være tilstrekkelig luftsirkulasjon. Dette lar seg ikke gjøre uten elektrisk/mekanisk avtrekk og friskluftsventiler på ytterveggene. Ventilasjonen er derfor vurdert til tilstandsgrad 2. Konsekvensen av forholdet kan bli noe redusert luftkvalitet, sammenlignet med nyere boliger. Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår og forskrift til avhendingslova.</p>

TG: 2

## Kjøkken

*Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova.*

### Kjøkkeninnredning

Beskrivelse:	<p>Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkebeslag i rustfritt stål med utslagskum.            Kullfilterventilator. Keramisk topp er integrert i innredningen.</p>
Tilstandsvurdering:	<p>Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier.</p>

TG: 1

## Innvendige overflater

*Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder.*

*Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".*

### Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse:	<p>Innvendige gulv er belagt med laminat.</p>
Tilstandsvurdering:	

TG: 1

## Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse: Sparklet og malte plater.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

## Overflater på innvendig himling

Beskrivelse: Sparklet og malte plater.  
Himlingshøyde fra ca. 0,89 m til ca. 2,56 m målt i stue/kjøkken.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

## Elektrisk anlegg

*Det elektriske anlegget er delvis vurdert på en veldig forenklet måte, dersom det er mer enn fem år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.*

*Vurderingen består i hovedsak av å se etter åpenbare feil, som løse ledninger, lamper eller utstyr som henger løst, eller andre tilsvarende feil som ufaglærte kan oppdage når boligen er møblert og i bruk. Det er ikke flyttet på møbler og annet inventar for å besiktige hvert elektrisk punkt.*

*Grunnen til at vurderingen er så enkel, er at elektro er et komplisert og stort fagfelt, og undertegnede ikke har spisskompetanse på området.*

## Elektrisk anlegg

Beskrivelse: Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet.  
Sikringstavle med automatsikringer, montert i felles gang.  
Det elektriske anlegget ligger i hovedsak åpent.

Følgende spørsmål er stilt eier:

- Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Enkelte oppgraderinger i 2024. Øvrig anlegg av eldre dato.
- Løses sikringene ofte ut? Nei.
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei.
- Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Nei.
- Når ble det sist gjennomført el-tilsyn i boligen? Ukjent.

Tilstandsvurdering: For elektriske anlegg er det krav om samsvarserklæring fra godkjent installatørbedrift, på alle arbeider utført etter 01.01.1999. I dette tilfellet foreligger ikke samsvarserklæring for anlegget. Dette kan medføre en økt risiko, dersom det ikke er utført av en godkjent installatørbedrift, som har gjort de nødvendige kontrollene for å sikre eget arbeid.

Det anbefales på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el. - takstmann. Dette anbefales på alle anlegg i forbindelse med boligsalg.

## Våtrom - Bad/vaskerom

*Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.*

*Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.*

## Generelle opplysninger - Bad

Beskrivelse:	Badet er av eldre/ukjent alder.  Våtromsgulv: Vinylbelegg med oppbrett på vegg og klemt i sluket. Sluk i plast. Våtromsvegger: Malt glassfiberstrie.	
Tilstandsvurdering:	Sluk, rørøpplagg, og gulvkonstruksjonen for øvrig er av eldre dato, og slitasje må påregnes p.g.a. alder.  Det er registrert svakt fall mot sluk på gulvet i henhold til gjeldende forskrifter. Forholdet medfører risiko for at overflatevann ikke renner tilstrekkelig mot sluket. Konsekvensen av forholdet er høyere fuktpåkjenning på konstruksjonen.  Våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har i følge Sintef Byggforsk normalt levetid på ca. 15-20 år og tilstandsvurdering er derfor basert på alder, da konstruksjonen har oppnådd mer en forventet levetid. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer.  Badet er av eldre dato med vegger kledd med malt glassfiberstrie. Det er registrert en inspeksjonsluke plassert i dusjens våtsone. Inspeksjonsluken fremstår ikke som en vanntett løsning, og veggens fuktsikring er dermed brutt i dusjens våtsone.  Forholdet medfører økt risiko for fuktinntrengning og følgeskader i konstruksjonen. TG 3 er gitt på grunn av nevnte forhold. Estimater er basert på oppussing av badets overflater, inkludert etablering av nytt vanntett sjikt på gulv og vegger med tilhørende overflater.	TG: 3
<b>Utbedringskostnad:</b>	kr. 150 000-300 000,-	

## Overflater på innvendig himling - Bad

Beskrivelse:	Takessplater.	
Tilstandsvurdering:	Det er registrert fuktmerker og svelling i området rundt ventilasjonskanalen. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold.	TG: 2

## Fast inventar, generelt - Bad

Beskrivelse:	Baderomsinnredning bestående av benkeskap med frostede glassfronter.	
Tilstandsvurdering:	Innredningen har fuktskader/svelling. TG 2 er gitt på grunn av alder, normal bruksslitasje og nevnte forhold.	TG: 2

## Utstyr for sanitærinstallasjoner - Bad

Beskrivelse:	Dusjkabinett, servant, gulvstående klosett og opplegg for vaskemaskin.	
Tilstandsvurdering:	Det er observert krakkelering i servant. TG 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid, bruksslitasje og nevnte forhold.	TG: 2

## Hulltaking - Bad

Beskrivelse:	Det ble borret et 73 mm hull i badets tilstøtende vegg fra alkove. Det ble benyttet fuktmåler med "pigger i treverk" i veggens bunnsvill, og det ble ikke påvist fukt utover normale verdier. Hullet er sikret etter hulltaking med et plastlokk.	
Tilstandsvurdering:		TG: 0

## Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta de bestemmelser som er gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere/kjøpere et betryggende og korrekt informasjonsgrunnlag før boligkjøp, og gi selgere en korrekt fremstilling av egen bolig, med det målet å unngå konflikt i etterkant av bolighandelen. Tryggere bolighandel og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I denne rapporten er det gjort vurdering av de bygningsdeler som er definert i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Tyder As, bransjen generelt og rettspraksis anser som relevante ved avhending av boligeiendom. Referansenivået for tilstandsvurderinger er byggeår med tilhørende tekniske forskrifter, tryggere bolighandel og NS 3600:2018.

Tilstandsvurderingen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i tryggere bolighandel. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking, der dette er påkrevet i forbindelse med våtrom og rom under terreng. Dersom det ikke er foretatt hulltaking, opplyses det om grunnen til dette.

Takstmannen skal i utgangspunktet flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for tunge tepper, møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. Tepper og lignende flyttes ikke på, hvis hensikten kun er besiktigelse av gulvoverflaten under teppet, uten mistanke om skader. Det samme gjelder for bilder, malerier og lignende som henger på veggoverflater.

Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken og terrasser, hvis ikke stige er fremsatt ved befaringen og alle HMS forhold er ivaretatt. For undersøkelser og arbeid i høyden gjelder arbeidstilsynets retningslinjer. Dersom det er høyere enn 2 meter, skal utførende ha fallsikring for å undersøke bygningsdelene. Takstmannen benytter ikke fallsikringsutstyr for arbeid i høyden ved en normal tilstandsrapport, da det ikke er mandat til dette i henhold til tryggere bolighandel eller NS 3600:2018.

Elektriske anlegg vurderes på et veldig enkelt nivå. I henhold til tryggere bolighandel skal det ikke settes tilstandsgrad på elektriske anlegg. Dette inkluderer varmekabler og andre varmekilder. Varmekilders funksjon kontrolleres ikke av takstmannen under befaringen. Installasjoner som downlights eller lignende, demonteres ikke i forbindelse med besiktigelsen. Det anbefales generelt å få utført en el.-takst/el.-kontroll ved alle boligsalg, da takstmannen ikke har fagkompetanse på el.anlegg, og det kan derfor ikke regnes med at takstmannen kan avdekke feil, eller stå ansvarlig for feil på det elektriske anlegget.

Pipe og ildsteder besiktiges visuelt på overflater under befaringen, og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket.

## Tilstandsgrader:

Tilstandsgrader for hver bygningsdel er vurdert i forhold til det overordnet nivå, og de prinsipper som er oppgitt i tryggere bolighandel § 2-23. På detaljnivå for den enkelte bygningsdel, er det tryggere bolighandel og NS 3600 som er referansenivået for valg av tilstandsgrad. Tilstandsgrader/TG: er uttrykk for hvilken tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.

TG 1: Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.

TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid,

feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.

TG 3: Store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimater omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimater gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.

TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.

## **Areal:**

Oppmåling av areal etter Norsk Standard, Areal- og volumberegning av bygninger (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m<sup>2</sup>), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.

I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).

I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasse- og balkongareal (Åpent areal/TBA).

Som tilleggsmåling kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).

Fordelingen mellom de ulike arealstyper er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

## **Erfaring- og kompetansekrav:**

Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstopdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Tyder AS. Tyder AS har blant bransjens høyeste erfarings- og kompetansekrav til de som utfører denne tilstandsrapporten.

## **Gyldighet:**

Rapporten kan ikke være eldre enn ett år fra befaringdato til den datoen kjøper binder seg til å kjøpe boligen. Etter ett år bør Tyder AS kontaktes for å foreta en oppdatering av rapporten. Oppdatering bør også foretas dersom det gjøres endringer i boligen etter befaringstidspunktet.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøper undersøkelsesplikt. Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette bør gjøres før rapporten anvendes/tas i bruk.

## **Rettigheter:**

Denne rapporten er utarbeidet av Tyder AS, som innehar samtlige opphavsrettigheter til rapportens innhold. Bruksrett til rapporten er begrenset og gis utelukkende til den betalende oppdragsgiver og/eller tilknyttet eiendomsmegler, og kun for det formål rapporten opprinnelig er bestilt for.

Rapporten kan ikke, helt eller delvis, overdras, videreformidles, gjenbrukes eller på annen måte benyttes av tredjepart uten forutgående skriftlig samtykke fra Tyder AS.

Enhver bruk av rapporten utover det avtalte formålet forutsetter at Tyder AS er varslet på forhånd og har gitt uttrykkelig skriftlig godkjenning. Manglende etterlevelse anses som et brudd på Tyder AS' rettigheter, og Tyder AS kan ikke bli holdt ansvarlig.