

Rapportutkast

Tilstandsrapport



Enebolig over 2 etasjer:



Sagdalsveien 8, 2010 STRØMMEN



LILLESTRØM kommune



gnr. 78, bnr. 62

Sum areal alle bygg: BRA: 202 m² BRA-i: 176 m²



Befaringsdato: 03.06.2025

Rapportdato: 04.06.2025

Oppdragsnr.: 21229-25247

Autorisert foretak: Taksator AS

Sertifisert Takstingeniør: Tony André Andersen

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.

Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapporter, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.

Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggeteknisk kompetanse.

Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater.

Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.

Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølgning.

Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.

Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: www.taksator.no.

Rapportansvarlig

Tony André Andersen

Uavhengig Takstingeniør

taa@taksator.no

476 56 595



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

! TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

! TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

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

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

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

! TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

– TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

	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

Enebolig over to etasjer med kaldt lagringsloft, beliggende på Strømmen i Lillestrøm kommune. Bygget er oppført i 1964 og fremstår med gjennomgående lav standard og stort behov for vedlikehold og oppgraderinger.

Boligen varmes opp med peisovn i stue og vannbårent anlegg via dobbelmantlet bereder. Ellers elektrisk oppvarming. Naturlig ventilasjon i boligen.

Varmtvannsbereder av ukjent alder, plassert i vaskerom. Sluk finnes i rommet.

Kjøkkenet har eldre innredning med profilerte fronter og laminat benkeplate. Det er påvist skader på benkeplate, skrog og fronter. Enkel avtrekksvifte montert. Komfyr og opplegg for oppvaskmaskin.

Badet har eldre standard med dusjkabinett, servant og toalett. Sluk og membran er fra byggeåret og vurdert å ha passert forventet levetid. Det er høy risiko for vanninntrenging. TG3 er gitt.

Kjellervaskerom fremstår med lik tilstand – eldre standard og behov for totalrehabilitering. TG3 er gitt.

Boligen har store avvik i konstruksjon og overflater, blant annet omfattende fuktskader i kjeller (TG3), råteskader i kledning, skjevheter i etasjeskillere, og slitte vinduer og dører. Begge våtrom har passert forventet levetid og er vurdert til TG3. Elektrisk anlegg mangler dokumentasjon og anbefales kontrollert (TG2).

Dobbelgarasje på tomten. Kjeller er ikke godkjent for varig opphold.

Det henvises videre til rapporten i sin helhet.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig over 2 etasjer:

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det er i boligen foretatt bygningsmessige arbeider som innebærer endringer i rominndeling og planløsning sammenlignet med opprinnelige byggemeldte tegninger. Endringene omfatter blant annet:

1.etasje:

To soverom er bygget om til et stort rom.

Grovkjøkken er i dag spisestue.

Kjeller:

Verksted er originalt "Disponibelt rom".

Deler av den ene boden er delt av til lukket fyrrom.

Det er satt opp en vegg for en ekstra bod i gangen.

Endringene innebærer en generell omdisponering av boligens rominndeling. Ved gjennomgang av originale byggemeldte tegninger fremgår det ikke entydig hva som var definert som hoveddel eller tilleggsdel. Etter bygningssakkyndigs tolkning av tilgjengelig dokumentasjon, fremstår det som at det ikke er foretatt endringer fra tilleggsdel til hoveddel. Arbeidene vurderes derfor ikke å utløse søknadsplikt eller krav om bruksendring i henhold til plan- og bygningsloven. Kjelleren er ikke godkjent for varig opphold.

Vurderingen er gjort i tråd med krav til dokumentasjonsgjennomgang jf. NS 3600 punkt 9 og relevante føringer i forskrift til avhendingslova § 2-21 og § 2-22.

Dobbelgarasje:

- Det foreligger ikke tegninger

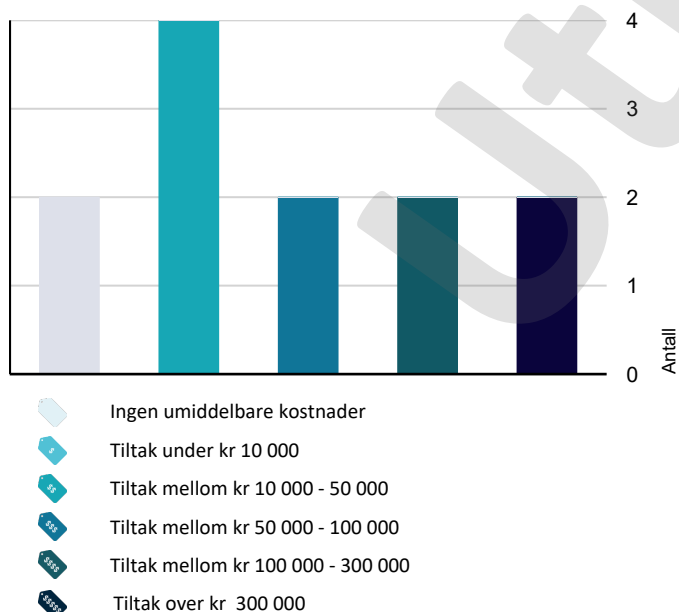
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten/befaringen er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende forskrift, instruks og retningslinjer. Hjemmel er kontrollert ut fra «Norges Eiendommer/Ambita».

Det elektriske anlegget og røropplegget er ikke inngående vurdert, eventuelt kun beskrevet.

Det er ikke foretatt inngående vurdering av el-anlegg fordi dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde. Eier av bolig har selv ansvar for el-anlegg og bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.

Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det i rapporten er foretatt antakelser, er dette fordi angjeldende forhold ikke har latt seg bringe på det rene. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.

Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Arealer er målt med håndholdt lasermåler i henhold til de til enhver tids gjeldende måleregler (NS3940) og ifølge gjeldende måleregler (NS3940) er følgende medregnet: "Frittliggende rør, montasjekanaler, peiser og piper".

I sammenfattat beskrivelse og under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er foretatt og eventuelle svakheter som er registrert.

Det er ingen forutsetning at rom som er medtatt i BRA-i oppfyller krav i byggeforskrifter til varig opphold. I hovedsak er det dagens bruk av rommene på befaringstidspunktet som bestemmer betegnelsen, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. I mange tilfeller må takstmannen la sitt skjønn overstyre hovedregelen. Dette betyr at rommene kan defineres som BRA selv om de er i strid med byggeforskriftene. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

Ved evt. åpning av konstruksjoner kan feil og mangler avdekkes også utover det som er omtalt i rapporten.

Det gjøres oppmerksom på at dette er en tilstandsrapport på nivå 1, dvs kun en visuell befaring, uten åpning av konstruksjoner.

Merk at dagens krav til isolering og tetthet mv er strengere enn da bygget ble oppført. Tilstandsanalysen er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer.

Rapporten begrenser seg til hovedboligen/huset og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar. Tilleggsbygg, som garasjer og boder er kun beskrevet, ikke tilstandsvurdert.

Dette er i henhold til gjeldende forskrift.

På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen har skjulte feil eller mangler, offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten.

Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige

Sammendrag av boligens tilstand

opplysninger i rapporten er basert på opplysninger gitt av eier/beboer/revirent eller fremlagt dokumentasjon.

NB! Eier/revirent plikter å lese gjennom rapporten for å avdekke evt. feilaktige opplysninger før bruk.

I henhold til gjeldende forskrift er det ikke krav til kostnadsestimering av TG2, kun TG3.
Dette avviker fra NT sine retningslinjer.
I de tilfeller TG2 er kostnadsestimert, er dette gjort grunnet konsekvensen av avviket samt viktigheten av at avviket lukkes.

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befæringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig over 2 etasjer:

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater kjeller [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater 1.etasje [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

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

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

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

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

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

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

! Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken / spisestue > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG OVER 2 ETASJER:



Byggeår

1964

Kommentar

I følge Norges Eiendommer.

Anvendelse

Enebolig over 2 etasjer og kaldt lagringsloft.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Saltak i trekonstruksjoner tekket med takstein.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Det påpekes enkelte takstein som har knekt.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.

Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp i stål og plast.

Takrenna bør helst renses for løv og skitt to ganger i året, og minst én gang i året. Samtidig bør man kontrollere skjøter og overflatebelegg. Overflatebehandlingen betyr mye for holdbarhet og levetid og bør derfor vedlikeholdes jevnlig.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Tilstandsrapport

Normal tid før utskifting av beslag til vindskier, vannbord og sålbenk er 20 - 30 år.
Normal tid før utskifting av vindski/vannbord i tre er 15 - 25 år.
Normal tid før utskifting av luftelyrer, ventilasjonshetter er 20 - 40 år.
Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 25 - 35 år.

Konsekvens/tiltak

- Stigetrinn og plattform for feier må monteres.
- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

TG 3 Veggkonstruksjon

Utvendig fasade som er pusset og malt.
I begge gavlvegger er det liggende panel over pussen.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist betydelige råteskader i bordkledningen.
- Det er påvist store sprekker/skader i mur-/betongkonstruksjoner.

Bobler og flass i utvendig maling.

Konsekvens/tiltak

- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
- Utvendige sprekkdannelser må tettes.

Det må påberegnes utskifting av utvendig bordkledning.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre.

Ved visuell kontroll av kaldt loft er det registrert misfarging, gråhvite og mørke flekkdannelser på undertaket og deler av bjelkelaget. Misfargingen har karakteristiske trekk som er forenlig med begynnende eller etablert vekst av mikroorganismer som mugg og overflatesopp. Slike forhold oppstår typisk ved kombinasjon av høy luftfuktighet, kondens og utilstrekkelig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det er tegn til biologisk vekst på treverk i undertaket. Dette indikerer fuktbelastning utover det som er normalt i et kaldt loftsrom. Det er ikke målt fuktighet i treverket ved denne befaringen, men forholdene vurderes som avvik fra forventet tilstand. Omfanget tilsier risiko for videre utvikling, og bør undersøkes nærmere.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

Det anbefales å få utført fuktteknisk vurdering med måling av treverkets fukttinnhold.

Loftet bør kontrolleres for tilstrekkelig ventilasjon ved takfot og møne.

Ved bekreftet soppevekst bør det gjennomføres rens eller utskifting av påvirket materiale, og det må sikres at årsaken til fuktbelastningen blir utbedret.

Ved helsemessig bekymring kan det være aktuelt med prøvetaking og analyse av sopptyper.

Tilstandsrapport



Vinduer

Vinduer med trerammer med ukjent produksjonsår.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må påberegnes utskifting av vinduer i boligen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Dører

Eldre, malte ytterdører ved entréen og ved trappen ned til kjelleren.

Balkongdør med ukjent alder og trerammer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må påberegnes utskifting av utvendige dører.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stuen til hellelagt uteplass.

TG 2 Utvendige trapper

Utvendige trapper i terrasso.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Konstruksjonene har skjevheter.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

Det må påberegnes oppretting av de utvendige trappene.



Andre utvendige forhold

Det er høy vegetasjon langs yttervegg slik at fasaden ikke er tilgjengelig på alle sider at huset.
Det må gjennomføres vedlikehold av hagen for ytterligere undersøkelser.

INNENDIG

TG 2 Overflater 1.etasje

Gulv:

Laminat på det ene soverommet.

Belegg på et soverom og på kjøkken.

Flislagt gulv på badet.

Ellers parkettgulv i etasjen.,

Tilstandsrapport

Vegger:

Panel i vindfang og gang.
Eller malt tapet i etasjen.

Himlinger:

Panel i vindfang og gang.
Ellers malte himlingsplater.

Takhøyden ble i stue målt til ca. 2,40m.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Overflatene i boligen viser tegn på slitasje utover det som er normalt. Jevnt over bærer overflatene preg av sterk slitasje slik som riper, hakk, avskallinger, avflassing osv. Overflatene vil nok dessuten av mange oppfattes som umoderne og "gått ut på dato" eller ha behov for modernisering. Slitasje er forventet etter en viss tidsperiode, og det kan være nødvendig å pusse opp, oppgradere eller modernisere overflatene i tiden som kommer.

Det påpekes også svertesopp i innvendig skap på det ene soverommet. Ukjent årsak.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Normal slitasje er forventet etter en viss tidsperiode, og det er opp til kjøperen selv om det ønskes å pusse opp, oppgradere eller modernisere overflatene for å gi boligen et oppdatert utseende.

TG 3 Overflater kjeller

Gulv:

1-stavs parkett i kjellerstuen.
Betong ellers i etasjen.

Vegger:

Panel i kjellerstuen.
Ellers betongvegger i etasjen.

Himlinger:

Betonghimling.

Takhøyden ble i gang målt til ca. 207m.

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.

Gulvet i kjellerstuen må skiftes ut da det er åpent og fuktskadet.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Kostnadsestimatet tar kun for seg utskifting av overflatene i kjellerstuen.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tilstandsrapport

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i betong mellom etasjene.

Vurdering av etasjeskiller inngår ikke i minstekravet til tilstandsrapporter etter forskriften til avhendingslova (Tryggere bolighandel), men er omtalt i NS 3600:2018, punkt 11.

Det gjennomført en forenklet vurdering av skjevheter i gulvplanet for å gjøre både kjøper og selger oppmerksom på eventuelle avvik.

Vurderingen er basert på visuell observasjon og enkel måling med laser, utført som stikkprøver der dette har vært fysisk mulig. I møblerte rom eller rom med fastmontert innredning kan målenøyaktigheten være begrenset, og enkelte målbare forhold kan dermed ikke avdekkes.

Skjevheter vurderes etter intervallene i NS 3600:

- Skjevhet under 15 mm tilsvarer TG1
- Skjevhet mellom 15–30 mm tilsvarer TG2
- Skjevhet over 30 mm tilsvarer TG3

Det presiseres at vurderingen gjelder skjevheter i gulvplanet og ikke etasjeskillerens konstruksjonsmessige bæreevne eller dimensjonering. Dersom det er behov for vurdering av slike forhold, anbefales videre kontroll.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Avvik på over 15mm gjelder 1.etasje.

Avvik på over 30mm gjelder i kjellerstuen.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Oppgitte kostnadsestimat gjelder kun avretting av selve etasjeskillet.

Ytterligere kontroll, vurderinger og eventuelt dimensjonering av bjelkelaget må utføres, særlig dersom gulv/etasjeskille skal avrettes ved bruk av flytesparkel, noe som vil tilføre laster til konstruksjonen. Eventuelle tilleggsarbeider og kostnader forbundet med dimensjonering, forsterkning, utskifting av overflater, heving av dører osv. er ikke inkludert i kostnadsestimatet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

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.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tiltak:

Radonmålinger bør gjennomføres for å kartlegge nivået av radongass i boligen. Dersom radonnivåene overstiger anbefalte grenser (200 Bq/m³ i henhold til norske myndigheters anbefalinger), bør tiltak som ventilasjonsforbedringer eller installasjon av radonsperre vurderes.

Konsekvens:

Uten radonmålinger er det usikkerhet om radongassnivåene i boligen. Langvarig eksponering for høye radonnivåer kan medføre helsefare. Gjennomføring av målinger vil eliminere denne usikkerheten og gi grunnlag for eventuelle tiltak.

TG 2 Pipe og ildsted

Pipeløp i teglstein som er pusset og malt.

Tilkoblet peisovn for vedfyring i stue.

Ildsikker plate foran peisovnen (gnistfanger).

Pipe og ildsteder er formelt ikke testet eller vurdert og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av den stedlige brann- og redningsetaten.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.



TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Kjelleren er opprinnelig bygget som en grovkjeller og er dermed ikke egnet for varig opphold

Ved hulltaking i nedre del av ytterveggen i et hjørne av kjellerstuen ble det påvist forhøyede fuktverdier i trevirket i bunnsvillen. Ved eventuell fuktinnsig eller kapillært oppsug fra grunnen kan det oppstå kondens i konstruksjonen som ikke vil bli effektivt luftet ut.

Det er i tillegg løse gulvbord i rommet som har vann synlig vann under bord.

Utførede yttervegger under terreng anses generelt som en risikokonstruksjon da bakliggende løsning ikke er kjent og heller ikke tilgjengelig for inspeksjon. Dette reduserer muligheten for visuell kontroll av symptomer på eventuell svikt i fuktsikringen. Videre kan konstruksjonen være uheldig med hensyn til eventuell kondensering inne i veggkonstruksjonen.

Det er typisk for byggeåret at det ikke ble benyttet kapillærbrytende sjikt, for eksempel plast mot byggegrunnen. Dette kan medføre at eventuell fukt fra grunnen trekkes opp i konstruksjonene.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert omfattende synlige fuktskader

Det er påvist fuktighet i bunnsvill ved hulltaking.

Bunnsvillen hadde en fuktprosent på over 20% noe som er over grensene til mugg og soppvekst i treverk. Vedvarende høy fuktighet i treverk kan føre til råte, spesielt i områder med dårlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Alt av organiske materialer må fjernes.

Det må foretas tiltak for å redusere/begrense fuktgjennomtrenging inn i kjeller.

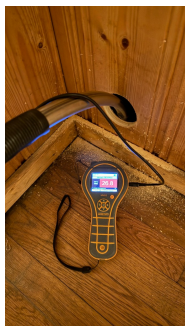
Avviket må ses i sammenheng med utvendig drenering og lufting av kjelleren.

Kostnadsestimatet tar høyde for riving av rommet inn til betongen. Videre kostnadsestimat må gjennomføres etter riving.

Det gjøres oppmerksom på at punktet også må ses i sammenheng med utvendig drenering.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Innvendige trapper

Innvendig betongtrapp mellom etasjene.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Trappen er en eldre kjellertrapp som også er noe bratt.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Innvendige dører

Glatte, folierte innerdører.

Det er gjennomført kontroll av åpne og lukkemekanismen til enkelte av dørene og de er funnet i orden.
Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Tilstandsgrad er satt ut ifra en helhetlig vurdering av dørene.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det påpekes slitte terskler og eldre dører/karmer.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utskifting av de innvendige dørene kan ikke utelukkes.

Oppgradering vil være naturlig ved modernisering av overflatene i boligen.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Eldre våtrom med behov for modernisering.

Tilstandsrapport

Våtrommet anses å ha oversteget forventet levetid på de underliggende konstruksjonene, basert på Norsk Standard og Sintef sine levetidstabeller. Tilstandsvurderingene tar høyde for dette.

Teknisk:

Naturlig ventilasjon.

Originalt støpejernsluk fra byggeåret.

Innredning og sanitærutstyr:

Servantskap med profilerte, malte fronter og heldekkende servant.

Speilskap montert på vegg over servanten.

Gulvmontert toalett.

Dusjkabinett.

Det er ingen tydelige tegn på bruk av membran i rommet.

Våtrommet kan ha mangelfulle membranløsninger sammenlignet med dagens krav. Endret bruk kan fremskynde behovet for oppgradering.

Ved befaring ble det rutinemessig søkt etter fukt i dusjonens vegger med fuktindikator (Protimeter SM). Det var ingen indikasjoner på fukt. Det er viktig å merke seg at fuktsøk kun gir en indikasjon og ikke skal oppfattes som en garanti for våtrommets tilstand. Gulvet ble ikke målt.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Sluket og membranen på våtrommet har passert sin forventede levetid og er i denne inspeksjonen tilstandsvurdert til TG3. Med alderen på sluket og membranen øker risikoen for vanninntrenging, noe som kan medføre skader på tilstøtende områder. I tillegg bærer hele våtrommet preg av eldre standard, inkludert gamle membranløsninger og rørføringer som ikke oppfyller dagens krav. Dette, sammen med generell slitasje på overflater og innredning, tilsier at rommet har et påtrengende behov for modernisering for å sikre funksjonalitet og oppfylle gjeldende forskriftskrav.

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: Over 300 000



1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble utført målinger i tilstøtende rom av dusjonen.

Det ble målt etter relativ fuktighet inne i konstruksjonen og dette ble gjennomført fra eksisterende hulltaking.

Ingen unormale avvik registrert.

Hullet ble tettet med blendelukk.

Det ble i tillegg, rutinemessig søkt etter fukt i dusjonens vegger med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen, og det var ingen indikasjoner på fukt.

Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet. Gulv måles ikke.

Tilstandsrapport



KJELLER > VASKEROM

Generell

Eldre vaskekjeller med behov for modernisering.

Vaskekjelleren anses å ha oversteget forventet levetid på de underliggende konstruksjonene, basert på Norsk Standard og Sintef sine levetidstabeller. Tilstandsvurderingene tar høyde for dette.

Teknisk:
Naturlig ventilasjon.
Originalt støpejernsluk fra byggeåret.

Innredning og sanitærutstyr:
Hylleløsning, varmtvannsbereder og opplkegg for vaskemaskin er plassert i rommet.

Det er ingen tydelige tegn på bruk av membran i rommet.
Våtrommet har mangelfulle membranløsninger sammenlignet med dagens krav. Endret bruk kan fremskynde behovet for oppgradering.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Sluket og membranen på våtrommet har passert sin forventede levetid og er i denne inspeksjonen tilstandsvurdert til TG3. Med alderen på sluket og membranen øker risikoen for vanninntrenging, noe som kan medføre skader på tilstøtende områder. I tillegg bærer hele våtrommet preg av eldre standard, inkludert gamle membranløsninger og rørforinger som ikke oppfyller dagens krav. Dette, sammen med generell slitasje på overflater og innredning, tilsier at rommet har et påtrengende behov for modernisering for å sikre funksjonalitet og oppfylle gjeldende forskriftskrav.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



KJELLER > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble ikke foretatt hulltaking i dette tilfellet da det ikke er fysisk mulig på grunn av tilstøtende betongkonstruksjoner. Dette er i henhold til gjeldende forskrift.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt i dusjonens vegger med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen, og det var ingen indikasjoner på fukt.

Tilstandsrapport

Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet. Gulv måles ikke.

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN / SPISESTUE

TG 2 Overflater og innredning

Eldre kjøkkeninnredning med ukjent alder.
Kjøkkenet har moderniseringsbehov.
Innredning med profilerte, malte fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.
Lysstoffrør under overskap.
Fliser på vegg over benkeplaten.
Kjøkkenet har komfyr med platetopp og opplegg for oppvaskmaskin.

Det anbefales å installere komfyrvakt og waterguard på kjøkkenet.
Det er viktig å merke seg at dette kravet gjelder for nye bygg eller omfattende rehabiliteringer som er gjennomført etter at TEK10 trådte i kraft. For eldre boliger er det ikke nødvendigvis et krav, men det kan likevel anbefales som et sikkerhetstiltak mot brann og vannskader.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Det påpekes slitt benkeplate, skrog og fronter.
Sprukket flis over benkeplaten

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av kjøkkenets alder samt utidsmessighet.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Oppgradering av kjøkkenet vil være naturlig ved modernisering av resten av huset.



1.ETASJE > KJØKKEN / SPISESTUE

TG 1 Avtrekk

Avtrekksvifte over stekesonen ført i kanal.

Naturlig ventilasjon ellers.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuell endring av løsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannførende rør i kobber.

Hovedstoppekran plassert på vaskerommet i kjelleren.

Generelt om rørføringer:

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.

Undertegnede har ikke fullt ut vurdert bereder og røranlegget for varmtvann av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.

Tegn til dette ble ikke observert på befaringsdagen.

Eier opplyste at systemet fungerer som det skal.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør i støpejern fra byggeåret.

Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har en naturlig ventilasjonsløsning som var vanlig på byggetidspunktet. Systemet er enklere enn dagens mekaniske løsninger og baserer seg i hovedsak på luftgjennomstrømning via passive ventiler og naturlig trekk i konstruksjonen.

Luftkapasiteten og mengden luftutskiftning er ikke målt, da dette krever spesialisert utstyr og faller utenfor omfanget av en nivå 1-undersøkelse.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Tilstandsrapport

Naturlig ventilasjon vurderes generelt til å ha tilstandsgrad 2, ettersom det ikke oppfyller dagens strenge krav til ventilasjon. Dette gjelder selv om løsningen er i tråd med standarden for boliger oppført i denne tidsperioden.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Dagens løsning fungerer som tiltenkt, men man må være klar over at denne type ventilasjon ikke har samme effekt som dagens løsninger med balansert eller mekanisk ventilasjon.

Endret bruk kan endre behovet for endring av ventilasjonsløsningen.

TG 1 Varmtvannstank

Ozo dobbelmantlet bereder med ukjent alder.

Berederen gir både varmt forbruksvann og vann til radiator/oppvarming.

Det er ikke opplyst om feil ved anlegget.

Sluk er plassert i rommet.



TG 3 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 er plassert i vindfang.

Automatsikringer.

63amp hovedsikring, overspenningsvern og 10 fordelerkurser.

—

Selvavlesende måler er installert.

—

Rapporten tar utgangspunkt i at det er tilstrekkelig kapasitet på El-anlegget til normal bruk.

Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Sitat : "Eier og bruker av anlegget som omfattes av denne forskrift skal sørge for at det blir foretatt nødvendig ettersyn og vedlikehold slik at anlegget til enhver tid tilfredsstiller sikkerhetskravene i kap. 5."

Fra og med 1. januar 1999 er elektroentreprenører forpliktet til å utarbeide samsvarserklæring til eier av elektrisk anlegg ved installasjon av nye anlegg eller endringer i eksisterende anlegg.

Dokumentasjonen er en bekreftelse fra elektroentreprenøren at anlegget er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Kravet om samsvarserklæring har ikke tilbakevirkende kraft.

Takstmannen utfører en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder.

Tilstandsrapport

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.

Evt. angivelse av Tilstandsgrad er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder.

El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke.

Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Takstmannen beskriver anlegget, men vurderer det ikke da dette krever spesialkompetanse.

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. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ukjent

3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

4. 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?

Ukjent

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ukjent

6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Ukjent

Generelt om anlegget

7. 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

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

Ja

Inntak og sikringsskap

9. 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

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

Nei

11. 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?

Ja Det påpekes enkelte løse ledninger og ødelagt deksel på stikkontakt.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon/samsvarserklæring på alle elektriske arbeider før nåværende eiers botid (fra 1999 da krav om dokumentasjon trådte inn, frem til dagens dato).

Arbeidene er ikke gjort i selgers eietid og dagens eier har ikke informasjon om hvem som har utført alle arbeidene.

Man kan derfor ikke vite om alle arbeider på el-anlegget er utført i henhold til de regler som gjelder for el-anlegg eller om det kan foreligge feil ved anlegget.

På bakgrunn av dette gis det elektriske anlegget TG2.

Dette er i henhold til gjeldende standarder og forskrift for tryggere bolighandel.

Det anbefales at det gjennomføres en EL-kontroll i boligen, av anlegget i sin helhet eller deler av det.

EL-kontroll er en grundigere og omfattende kontroll av EL-anlegg enn kun tilsyn.

Tilstandsrapport

I henhold til gjeldende forskrift og standard må alle eventuelle avvik, store og små, utbedres for å oppnå TG1 på det elektriske anlegget.

Det påpekes at dette kun er en anbefaling da takstmann ikke har kompetanse eller lov til å utføre full vurdering av det elektriske anlegget.

Generell kommentar

For at anlegget skal ha nødvendig lovlig dokumentasjon må det gjennomføres en kontroll av anlegget og eventuelt innhentes en samsvarserklæring.

Kostnadsestimatet gjelder utgifter til å gjennomføre en el-kontroll. En kontroll vil kunne avdekke videre forhold som det ikke er mulig å estimere nå. Hva det vil koste å dokumentere tilstanden på el-anlegget, eventuelt fremskaffe samsvarserklæring, er heller ikke noe som kan estimeres nå, men det må innhentes pristilbud på dette.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Brannslukningsapparat i leiligheten.

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr skal følge boligen ved salg.
Det er viktig at selger sørger for at dette er i orden ved salg.

Alarmanlegg og øvrig utstyr er ikke fysisk testet av takstmann, kun visuelt inspisert.

Generell info om brannslukningsutstyr (i henhold til TEK17):

Boligbygg (risikoklasse 4) må ha enten håndslukkeapparat eller egnet brannslange som rekker inn i alle rom.

Håndslukkeapparater kan være pulverapparater på minimum 6 kg med ABC-pulver eller skum- og vannapparater på minimum 9 liter eller på minimum 6 liter og med effektivitetsklasse minst 21A etter NS-EN 3-7:2004.

I bolig kan det benyttes formstabil brannslange med innvendig diameter på minimum 10 mm.

Brannslange må ikke være lengre enn 30 meter ved fullt uttrekk.

Antall og dekningsområde av brannslanger og håndslukkeapparater må være slik at alle rom i hele bygningen dekkes.

Brannslukkeutstyr må være plassert slik at brukerne lett kan finne fram til det og kunne ha mulighet til å slukke branntilløp i startfasen før det utvikler seg til en større brann.

Generell info om brannvarslere (i henhold til TEK17):

Brann-/røykdetektorer i leiligheter i boligbygninger må dekke områdene kjøkken, stue og sone utenfor soverom.

Dessuten må følgende være oppfylt:

- Det må være minst én detektor per etasje.
- Akustiske alarmorganer må plasseres slik at alarmstyrken er minst 60 dB i oppholdsrom og soverom når mellomliggende dører er lukket.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

Tilstandsrapport

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ikke foretatt noen geotekniske undersøkelser og det er dermed begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet.

1 TG 3 Fuksikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det er ikke foretatt noen geotekniske undersøkelser og det er dermed begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet. Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset. Utover dette antas dreneringen å være utført i henhold til praksis og krav på byggetid. Dreneringens levetid er avhengig av utførelse, belastning (bygningens beliggenhet) og fyllmasser rundt dreneringen.

Vurdering av avvik:

- Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utskiftning av drenering/tettesjikt.

Kostnadsestimat: Over 300 000

1 TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur i betong, antatt fundamentert på faste, komprimerte masser eller fjell.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkeformasjoner.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

1 TG 2 Terrengforhold

Tomten rundt huset er relativt flat.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Oppgradering vil være naturlig ved drenering av boligen.

1 TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann- og avløpsledninger er ikke omfattet av forskriftens krav til tilstandsrapport og er ikke undersøkt i denne rapporten. Det er ikke innhentet dokumentasjon om utførelse, alder eller tilstand på ledningene. Vurdering er derfor ikke mulig. Dersom det ønskes nærmere informasjon om disse ledningene, anbefales kontakt med kommunen, eierselskap eller autorisert rørlegger for ytterligere kartlegging og tilstandsvurdering.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Oljetank

Eldre oljetank plassert i eget rom.

Det er ikke adgang til kommer utenom en luke fra den ene boden.

Vurdering av avvik:

- Det er opplyst om at oljetank er sanert, men tilfredsstillende dokumentasjon mangler

Utkast

Bygninger på eiendommen

Dobbelgarasje:



Anvendelse

Byggeår

1979

Kommentar

I følge Norges Eiendommer.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Beskrivelse

Dobbelgarasje med saltak i trekonstruksjoner tekket med papp.
Bindingsverk i trekonstruksjoner med utvendig stående kledning.
Støpt såle i forskjellige nivåer i garasjen.

Det bemerkes at garasjen er i veldig dårlig forfattning og har behov for modernisering.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

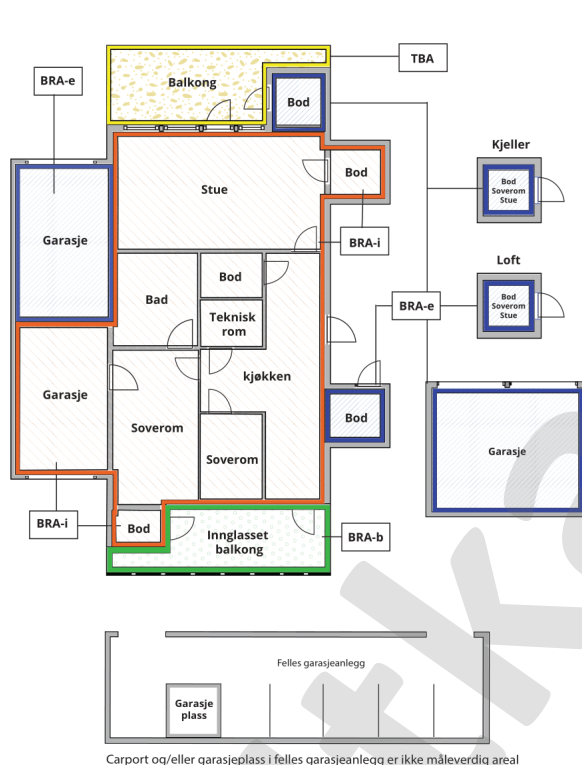
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Enebolig over 2 etasjer:

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje	89			89	
Kjeller	87			87	
SUM	176				
SUM BRA	176				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Vindfang, Gang, 2 Soverom, Bad, Stue, Kjøkken / spisestue, Trapperom		
Kjeller	Trapperom, Gang, Fyrrom, Kjellerstue, Vaskerom, 4 Boder, Verksted		

Kommentar

Loft:

Kaldt lagringsloft med et gulvareal på ca. 39m². Grunnet skråtak og takhøyde er ikke arealet måleverdig.

1.etasje:

Vindfang, gang, bad, 2 soverom, stue, kjøkken og trapperom.

Utgang fra stuen til sydvendt hellelagt uteplass på ca. 35m².

Kjeller:

Trapperom, gang, 4 boder, fyrrom, vaskerom, kjellerstue og verksted.

—

Innvendig målte arealer.

Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal.

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall.
Dette er i henhold til gjeldende måleregeler (NS3940).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør rommets navn og definisjon i arealoppstillingen.

Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon.

Det kan være avvik i dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til boligens opprinnelige byggemeldte/godkjente tegninger.

Dette er i henhold til gjeldende måleregeler (NS3940).

Rombetegnelse er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstillende ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold mht. rommets størrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.

Innbygge/plassbygge skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte/fulle og i mange tilfeller umulig å måle nøyaktig.

Disse arealene må derfor sees på som omtrentlige arealer og ikke eksakte.

Bodene er vist frem til takstingeniøren av eier/representant for eier på befaringsdagen.

Takstingeniøren har ikke gjort nærmere undersøkelser om leiligheten har bruksrett til disse arealene.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar:

Det er i boligen foretatt bygningsmessige arbeider som innebærer endringer i rominndeling og planløsning sammenlignet med opprinnelige byggemeldte tegninger. Endringene omfatter blant annet:

1.etasje:

To soverom er bygget om til et stort rom.
Grovkjøkken er i dag spisestue.

Kjeller:

Verksted er originalt "Disponibelt rom".
Deler av den ene boden er delt av til lukket fyrrom.
Det er satt opp en vegg for en ekstra bod i gangen.

Endringene innebærer en generell omdisponering av boligens rominndeling. Ved gjennomgang av originale byggemeldte tegninger fremgår det ikke entydig hva som var definert som hoveddel eller tilleggsdel. Etter bygningssakkyndigs tolkning av tilgjengelig dokumentasjon, fremstår det som at det ikke er foretatt endringer fra tilleggsdel til hoveddel. Arbeidene vurderes derfor ikke å utløse søknadsplikt eller krav om bruksendring i henhold til plan- og bygningsloven.
Kjelleren er ikke godkjent for varig opphold.

Vurderingen er gjort i tråd med krav til dokumentasjonsgjennomgang jf. NS 3600 punkt 9 og relevante føringer i forskrift til avhendingslova § 2-21 og § 2-22.

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:

Dobbelgarasje:

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Garasje		26		26	
SUM		26			
SUM BRA	26				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Garasje		Garasje	

Kommentar

Innvendige målte arealer.

Garasjen har et gulvareal på ca. 32m².
Grunnet himlingshøyden på den ene siden av garasjen er det ca. 26m² som er måleverdig.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

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:

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)
Enebolig over 2 etasjer:	121	55
Dobbelgarasje:	0	26

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.6.2025	Tony André Andersen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3205 LILLESTRØM	78	62		0	745.2 m ²	Norges Eiendommer. Tomtearealet gjelder for det aktuelle Gnr/Bnr.	Eiet

Adresse

Sagdalsveien 8

Hjemmelshaver

Iqbal Sania Javed

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har en sentral og attraktiv beliggenhet i Strømmen, et etablert boligområde i Lillestrøm kommune. Området er populært blant både barnefamilier og unge voksne grunnet sin nærhet til servicetilbud, skoler, barnehager og kollektivtransport.

Fra eiendommen er det gangavstand til Strømmen Storsenter, et av Norges største kjøpesentre, samt Strømmen stasjon med togforbindelse til Oslo og Lillestrøm. Området har også gode bussforbindelser. I nærområdet finnes det flere parker, lekeplasser og gang- og sykkelstier, i tillegg til flotte turområder langs Sagelva og i nærliggende skogsområder.

Sagdalsveien er en rolig gate med hovedsakelig boligbebyggelse, og området fremstår som trygt og familievennlig, samtidig som det er kort vei til byliv og urbane fasiliteter.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiet tomt på 745,20m².

Tomten er opparbeidet med gruslagt oppkjørsel, dobbelgarasje, gressplen rundt huset og beplantning.

Biloppstillingsplass på tomten og i garasje.

Ellers gateparkering etter områdets gjeldende regelverk.

Tinglyste/andre forhold

Kommunale avgifter og eiendomsskatt

Kommunale avgifter for eiendommen dekker blant annet vann, avløp, renovasjon og feiing. Disse avgiftene kan variere avhengig av kommunens satser og eiendommens størrelse og bruk. Interessenter oppfordres til å kontakte kommunen for oppdaterte satser.

Dersom det er eiendomsskatt knyttet til eiendommen, vil dette fremgå av de kommunale dokumentene. Det anbefales at kjøpere undersøker dette nærmere hos kommunen eller via salgsoppgaven for nøyaktig informasjon om eiendomsskatten.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Utfylt av eier.	Gjennomgått		Nei
Megler		Tilsendt kommunale dokumentter.	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Gnr, bnr, snr, eierbrøk, byggeår, tomtestørrelse og hjemmelshaver.	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 struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. 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 søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og 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 dampsperrer 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.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** 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 boligomsetningen. 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/>

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