

# Tilstandsrapport

📍 Verkstedalleen 8, 2010 STRØMMEN

📖 LILLESTRØM kommune

# gnr. 78, bnr. 400, snr. 32

Sum areal alle bygg: BRA: 97 m<sup>2</sup> BRA-i: 86 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 16.12.2024

Rapportdato: 06.01.2025

Oppdragsnr.: 15431-1499

Referansenummer: JG2714

Autorisert foretak: Torgeir Lien

Vår ref:



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

# Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

## Rapportansvarlig

Torgeir Lien

post@torgeirlien.no

928 33 330



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeår

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

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

! TG 0

### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

! TG 1

### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

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

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

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

! TG 3

### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

- TG IU

### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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



# Beskrivelse av eiendommen

3-roms selveierleilighet beliggende i 4. etasje. Leiligheten har adkomst via trapp, heis og utvendig svalgang. Toppleilighet som består av entré, stue med åpen kjøkkenløsning, 2 soverom, bad, toalettrom og bod. Stue med utgang til sydvendt terrasse. Eier opplyser at det medfølger bruksrett til 2 parkeringsplasser (Plass nr. 22 og 23), i felles garasjekjeller. Det er montert lader for elbil. Leiligheten disponerer kjellerbod nr. 32 (tidligere 2 boder som er slått sammen til én).

## Leilighet - Byggeår: 2014

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Vinduer i stue og hovedsoverom med 3-lags energiglass fra 2013. Brannklassifiserte vinduer (brannklasse EI30) fra 2013, på kjøkken og det minste soverommet. Terrassedør/skyvedør med 2-lags energiglass fra 2016. Terrassedør, fra hovedsoverom, med 3-lags energiglass fra 2013. Entrédør i lydklasse 40db, med elektronisk dørlås.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

Glatte hvite innvendige dører. Innvendige overflater, bortsett fra våtrom: Gulv med klikkvinyll fra 2021 i entré og stue/kjøkken. 3-stavs eikeparkett fra 2014 i bod og begge soverom. Vegger med tapet og malte overflater. Det minste soverommet ble malt og tapetsert i 2017. Entré og stue ble malt og tapetsert i 2018/2019. Hovedsoverom ble malt og tapetsert i 2023. Malt gipsplatehimling i entré. For øvrig har himlinger malte betongelementer. Andre opplysninger: Dørcallinganlegg med portåpner. Garderobeskap med speilfront på det minste soverommet. 2-dørs skyvedørsgarderobe med speilfronter i entré. 2-dørs skyvedørsgarderobe på hovedsoverom. Innvendige persiener på vinduer og terrassedør i stue. Mørkleggingsgardiner/plisségardiner på hovedsoverom. Duo Rullegardiner på kjøkken og det minste soverommet. Skjermtak montert i 2022 over inngangsdør. Utelampe og ringeklokke ved inngangsparti.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Baderom med keramiske fliser på gulv og vegger. Malt himling med innfelte downlights med dimmer. Varmekabler som styres med termostat montert på vegg ved dør. Plastsluk med klemring for membran. Hovedsluk er plassert i dusjsonen. Hjelpesluk under servantskap. Membran/slukmansjett er synlig i hovedsluk. Veggmontert toalett i hvit porselen med to-trinns vannspyling og innebygd sisterner. Det er dreneringshull nederst på vegg ved toalett for synliggjøring av ev. lekkasjevann. Heldekkende servant med ettgreps servantbatteri. Baderomsinnredning med profilerte hvite fronter. Speil og belysning over servant. Dusjhjørne med svingbare dusjdører av herdet glass, dusjbatteri og dusjgarnityr med hånddusj og hodedusj/regnfallsdusj. Opplegg for vaskemaskin. Strømuttak for kondensørketrommel satt i vaskesøyle.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Sigdal kjøkkeninnredning med profilerte hvite fronter. Dobbelt vitrineskap med glasshyller og belysning. Benkeplater i laminat. Oppvaskkum (1 ½ kum) med avrenningsfelt og ettgreps blandebatteri. Benkebelysning under overskap. Downlights over kjøkkenvindu. Integrert oppvaskmaskin, kjøle- og fryseskap, stekeovn, mikrobølgeovn og induksjonstopp. Det er montert komfyrvakt. Det er montert lekkasjestopper på kaldtvannstilførsel til oppvaskmaskin i kjøkkenbenk. Det opplyses fra utbygger at følekabelen ligger rundt oppvaskmaskin på gulv. Glassplate med motiv mellom overskap og kjøkkenbenk. Avtrekksvifte over kokesonen.

### SPESIALROM

[Gå til side](#)

Separat toalettrom. Veggmontert toalett i hvit porselen med to-trinns vannspyling. Servant med ettgreps blandebatteri. Speil over servant. Flislagt gulv. Vegger med tapet og malte overflater. Overflater ble malt og tapetsert i 2020. Malt himling.

# Beskrivelse av eiendommen

## TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Rør-i-rør opplegg. Fordelerskap med stoppekraner er plassert i vegg mellom badetrom og toalettrom, med adkomst til fordelerskap fra badetrom. Fordelerskapet har overløp med avrenning til bad (rom med sluk). Interne og synlig avløpsrør av plast. Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning. Aggregat er plassert i innvendig bod. Styrepanel er plassert på vegg i entré. Avtrekk fra bad, kjøkken, toalettrom og bod. Frisklufttilførsel i stue/kjøkken og begge soverom. Luftespalte under innvendige dørbled for luftsirkulasjon til rom med avtrekk. Panasonic varmepumpe fra 2022 i stue. Utedel på terrassen. Radiatorer tilknyttet fjernvarme. Radiator i entré, stue/kjøkken og begge soverom. Fordelerskap for vannbåren varme med stengeventiler er plassert i entré. Sikringssskap med 50A hovedsikringer. Sikringssskapet er plassert i innvendig bod. Fordelingskurser med jordfeilautomater. Fordelingskurser består av 1 stk. 25A teknisk kurs, 6 stk. 15A kurser og 4 stk. 13A kurser. Brannslukningsapparat. Sprinkleranlegg. Dyser i alle rom, bortsett fra på toalettrom. Felles brannvarslingsanlegg. Detektor er plassert i stue/kjøkken.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

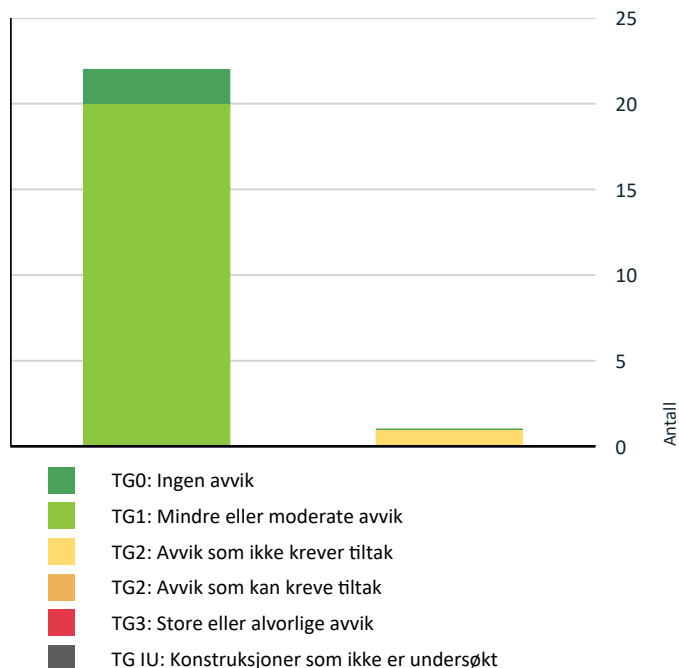
[Gå til side](#)

## Leilighet

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Oversendt tegning fra Plan- og bygningsetaten, via eiendomsmegler, er tegning nr. A-114, datert 16.05.2013. Tegningen stemmer med dagens bruk, men toalettrom er beskrevet som bad. Eier opplyser at rommet opprinnelig var tegnet som bad, men at det senere ble omgjort til toalettrom. Det antas derfor at arkitekten har glemt å endre rombenevnelsen.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Leiligheten er en del av et sameie og det er i denne rapporten kun vurdert selve leiligheten innvendig + vinduer, dører og terrasse som disponeres av seksjonen. Alle opplysninger er kontrollert av eier i etterkant ved gjennomlesing av rapporten.

## Oppsummering av avvik

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

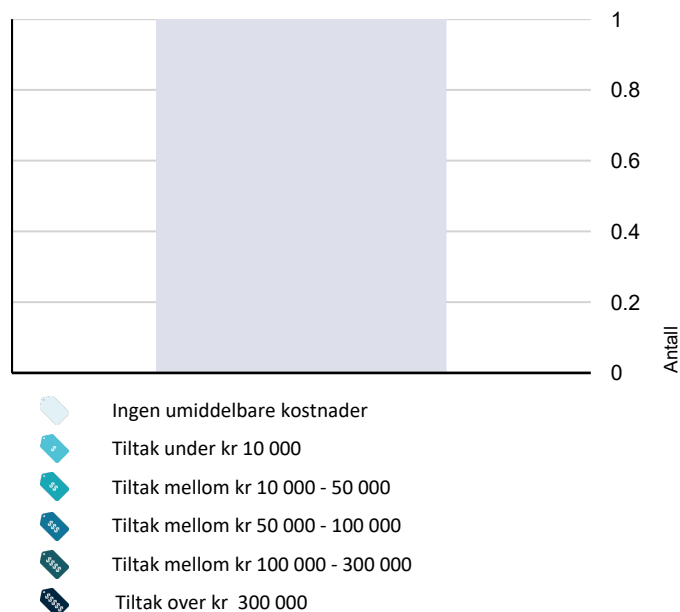
## Leilighet

### ! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Våtrom > 4. etasje > bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

# Tilstandsrapport

## LEILIGHET

**Byggeår**  
2014

## UTVENDIG

### TG 1 Vinduer

Vinduer i stue og hovedsoverom med 3-lags energiglass fra 2013.  
Brannklassifiserte vinduer (brannklasse EI30) fra 2013, på kjøkken og det minste soverommet.  
Terrassedør/skyvedør med 2-lags energiglass fra 2016. Eier opplyser at komplett terrassedør m/ramme ble skiftet i 2017. Garantiarbeid utført av JM.  
Terrassedør, fra hovedsoverom, med 3-lags energiglass fra 2013.

Normal elde, slitasje og klimapåvirkning. Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer. Ved befaringen ble det foretatt kontroll på åpne- og lukkemekanismer. Ingen unormale avvik registrert. Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

Generelt om vedlikehold av vinduer (gjelder også terrassedører): Det anbefales å male vinduer og skifte tetningslister ved behov. Tetningslister må ikke overmales. Vinduer som går tregt justeres. Hengsler og bevegelige deler smøres 1-2 ganger i året.  
Det presiseres at et brannvindu som kan åpnes, ikke skal brukes til lufting, men kun for nødvendig vedlikehold.

### TG 1 Dører

Entrédør i lydklasse 40db, med elektronisk dørlås.  
Døren har normalt god standard og funksjon. Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelens stand, funksjonalitet samt alder.

### TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse på ca. 24 m<sup>2</sup>. Gulv med trykkimpregnerte terrassebord som ble beiset i 2022. Gulv trenger overflatebehandling. Rekkverk i stål og glass. Rekkverkshøyde er ca. 1,09 m. 2 motoriserte terrassemarkiser som styres med fjernkontroll. Varmelampe som også styres med fjernkontroll. 3 utelamper og 3 doble stikkontakter. Sluk i terrassegulv.  
Terrassen har normal og forventet slitasje samt klimapåvirkning mht. alder. Vurderingen i denne rapporten gjelder overflater og det som er synlig fra innvendig side av terrassen. Terrassebord er ikke demontert på befaringen og tilstand på terrassedekke er ikke kontrollert av takstmannen, da det krever inngrep i konstruksjonen. Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring samt ut fra alderen.

Generelt om vedlikehold av terrassegulv med impregnerte terrassebord som er beiset eller oljet: Det anbefales å vaske terrassen minst én gang i året og beise eller olje gulvet hvert annet år. Sluk må rengjøres regelmessig.

## INNVEDIG

### TG 1 Overflater

Innvendige overflater, bortsett fra våtrom:  
Gulv: Klikkvinyll fra 2021 i entré og stue/kjøkken. 3-stavs eikeparkett fra 2014 i bod og begge soverom.  
Vegger: Tapet og malte overflater. Det minste soverommet ble malt og tapetsert i 2017. Entré og stue ble malt og tapetsert i 2018/2019. Hovedsoverom ble malt og tapetsert i 2023.  
Himlinger: Malt gipsplatehimling i entré. For øvrig har himlinger malte betongelementer.

Normal slitasjegrad. Normal slitasje og forhold som kan utbedres ved helt enkle midler (f.eks. maling og noe sparkling), gir normalt ikke TG 2.

### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Betongelementer i etasjeskille.  
Leiligheten er iht. standardens regler sjekket for høydeforskjell/skjevhet på gulv i to relevante rom. Det er målt høydeforskjell på 3 mm innenfor 2 meter på hovedsoverom og 5 mm innenfor 2 meter i stue/kjøkken. Det er målt høydeforskjell på 4 mm gjennom hele rommet på hovedsoverom og 8 mm



# Tilstandsrapport

gjennom hele rommet i stue/kjøkken. Totalt avvik måles ved minst ett punkt ved hver vegg i rommet, samt ett punkt midt på gulvet. Høydeforskjell innenfor 2 m i intervallet 0-10 mm og høydeforskjell i hele rommet i intervallet 0-15 mm gir TG 1.

## TG 0 Radon

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

## TG 1 Innvendige dører

Glatte hvite innvendige dører.  
Dørene har normalt god standard og funksjon.

## VÅTROM

### 4. ETASJE > BAD

#### Generell

Baderom fra byggeår. Det er lagt til grunn at TEK10 var gjeldende for prosjektet.  
Det er ikke mulig å kontrollere den håndverksmessige utførelsen på skjulte detaljer uten risiko for å ødelegge membranen og tettingen rundt gjennomføringer. Det forutsettes at bruk av komponenter og tettinger er utført iht. regelverket på byggetidspunktet.  
Levetiden på bad er avhengig av bruk og vedlikehold. Normal elde/slitasje på innredninger, overflater og utstyr. Gulvsluk må rengjøres regelmessig.  
Dette punktet er ment som informasjon og er ikke et vurderingspunkt i rapporten. Det er derfor ikke satt tilstandsgrad.

### 4. ETASJE > BAD

## TG 1 Overflater vegger og himling

Keramiske fliser på vegger. Format ca. 10x30 cm. Malt himling med innfelte downlights med dimmer.  
Normal slitasjegrad.

### 4. ETASJE > BAD

## TG 2 Overflater Gulv

Keramiske fliser på gulv. Format ca. 10x10 cm. Varmekabler som styres med termostat montert på vegg ved dør. Gulvet er sjekket med krysslaser. Til topp slukrist er det fall på 22 mm, fra topp flis ved dør, i en avstand på ca. 2,20 m.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

#### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### 4. ETASJE > BAD

## TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med klemring for membran. Hovedsluk er plassert i dusjsonen. Hjelpesluk under servantskap. Membran/slukmansjett er synlig i hovedsluk. For øvrig lot det seg ikke konstatere hvordan membran er anlagt da det krever inngrep i konstruksjonen. Membran og sluk vurderes blant annet i forhold til alder. Mindre enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.

# Tilstandsrapport



Hovedsluk.



Hjelpesluk.

## 4. ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Veggmontert toalett i hvit porselen med to-trinns vannspyling og innebygd systerne. Det er dreneringshull nederst på vegg ved toalett for synliggjøring av ev. lekkasjevann. Heldekkende servant med ettgreps servantbatteri. Baderomsinnredning med profilerte hvite fronter. Speil og belysning over servant. Dusjhjørne med svingbare dusjdører av herdet glass, dusjbatteri og dusjgarnityr med hånddusj og hodedusj/regnfallsdusj. Opplegg for vaskemaskin. Strømuttak for kondensstørketrommel satt i vaskesøyle.

Normal slitasjegrad på sanitærutstyr og innredning.

## 4. ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

Avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg. Tilluft via spalte ved dørterskel.

## 4. ETASJE > BAD

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt i nedre del av vegg på toalettrom, uten å påvise unormale forhold. Hullet er tettet med dekklokk, som enkelt kan demonteres ved fremtidig fuktkontroll. Det gjøres oppmerksom på at det ikke var mulig med hulltaking bak den mest utsatte delen, dvs. dusjsonen, da denne ligger mot yttervegg og skillevegg mot stue som er i betong.

Det ble foretatt fuktsøk i dusjsonens vegger med fuktindikator av typen Protimeter MMS2. Instrumentet viste ingen indikasjoner på unormale fuktverdier. På befaringen ble det heller ikke registrert visuelle indikasjoner på fukt. Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet. Gulv måles ikke.

## KJØKKEN

## 4. ETASJE > STUE MED ÅPEN KJØKKENLØSNING

### TG 1 Overflater og innredning

Sigdal kjøkkeninnredning med profilerte hvite fronter. Dobbelt vitrineskap med glasshyller og belysning. Benkeplater i laminat. Oppvaskkum (1 ½ kum) med avrenningsfelt og ettgreps blandebatteri. Benkebelysning under overskap. Downlights over kjøkkenvindu. Integreert oppvaskmaskin, kjøle- og fryseskap, stekeovn, mikrobølgeovn og induksjonstopp. Glassplate med motiv mellom overskap og kjøkkenbenk. Det er montert komfyrvakt. Det er montert lekkasjestopper på kaldtvannstilførsel til oppvaskmaskin i kjøkkenbenk. Det opplyses fra utbygger at følekabelen ligger rundt oppvaskmaskin på gulv.

Normal bruksslitasje. Skapdører og skuffer er funksjonstestet og fungerer tilfredsstillende.

Fuktsøk med indikasjoninstrument av typen Protimeter MMS2 i benkeskap under oppvaskkum og på gulv foran kjøl/frys og oppvaskmaskin viste ingen indikasjoner på unormale fuktverdier.

# Tilstandsrapport

## 4. ETASJE > STUE MED ÅPEN KJØKKENLØSNING

### TG 1 Avtrekk

Avtrekksvifte over kokesonen. TG 1 med bakgrunn i at det er avtrekksvifte, og ikke kullfilterventilator basert på omluft, over kokesonen.

## SPESIALROM

### 4. ETASJE > TOALETTRUM

### TG 1 Overflater og konstruksjon

Separat toalettrom. Veggmontert toalett i hvit porselen med to-trinns vannspyling. Servant med ettgreps blandebatteri. Speil over servant. Flislagt gulv. Vegger med tapet og malte overflater. Overflater ble malt og tapetsert i 2020. Malt himling. Avtrekksventil tilkoblet balansert ventilasjonsanlegg. Tilluft via spalte ved dørterskel.

Normal slitasjegrad.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

Rør-i-rør opplegg. Fordelerskap med stoppekraner er plassert i vegg mellom badrom og toalettrom, med adkomst til fordelerskap fra badrom. Fordelerskapet har overløp med avrenning til bad (rom med sluk).

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

### TG 1 Avløpsrør

Interne og synlig avløpsrør av plast. Eier opplyser at avløpssystemet ble renset av Power Clean i 2023.

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

### TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning. Aggregat er plassert i innvendig bod. Styrepanel er plassert på vegg i entré. Avtrekk fra bad, kjøkken, toalettrom og bod. Frisklufttilførsel i stue/kjøkken og begge soverom. Luftespalte under innvendige dørbled for luftsirkulasjon til rom med avtrekk.

Balanserte ventilasjonsanlegg krever periodisk oppfølging i form av filterskifter, rens og noe service/justeringer. Eier opplyser at ventilasjonsanlegget ble renset av Power Clean i 2024. Avtrekkskapasitet/luftmengde er ikke målt på befaringsdagen.

### TG 1 Andre installasjoner

Panasonic varmepumpe fra 2022 i stue. Utedel på terrassen.

Eier opplyser at varmepumpen fungerer bra.

### TG 1 Vannbåren varme

Radiatorer tilknyttet fjernvarme. Radiator i entré, stue/kjøkken og begge soverom.

Ingen synlige tegn til lekkasje. Det er ikke opplyst om feil på radiatorer. Fordelerskap for vannbåren varme med stengeventiler er plassert i entré.

Det anbefales å montere Waterguard/lekkasjestopper i tilknytning til fordelerskapet.

Generelt om vedlikehold av radiatorer: For at varmesystemet skal fungere effektivt bør man lufte radiatorene før oppvarmings sesongen, eller etter behov.

# Tilstandsrapport

## TE 1 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med 50A hovedsikringer. Sikringsskapet er plassert i innvendig bod. Fordelingskurser med jordfeilautomater. Fordelingskurser består av 1 stk. 25A teknisk kurs, 6 stk. 15A kurser og 4 stk. 13A kurser.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?  
**Nei**

### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**2014**

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

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ja**

**Samsvarserklæring fra Romerike Elektro AS datert 10.01.2014. Arbeidsbeskrivelse: komplett installasjon i ny leilighet iht. tegning.**

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

### Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

### Inntak og sikringsskap

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

# Tilstandsrapport

## 🔍 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.

Sprinkleranlegg. Dyser i alle rom, bortsett fra på toalettrom.

Felles brannvarslingsanlegg. Detektor er plassert i stue/kjøkken.

Myndighetene og forsikringsbransjen krever periodisk ettersyn og vedlikehold av sprinkleranlegg, utført av FG-godkjent virksomhet. Det forutsettes at sameiet/borettslaget har innarbeidet rutiner for ettersyn og vedlikehold iht. gjeldende krav.

Alle brannalarmanlegg skal ha en årlig kontroll. En slik kontroll gjennomføres etter NS 3960 og innebærer blant annet funksjonsprøving av sentralutstyr, detektorer og styringsfunksjoner. Det forutsettes at sameiet har vedlikeholdsavtale med et godkjent firma.

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

**Nei**

2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

**Nei**

**Nytt brannslukningsapparat.**

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

**Nei**

4. Er det skader på røykvarslere?

**Nei**

# 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.



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

**Gulvareal (GUA)** Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).  
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.  
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjeheter 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige oppdager 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 bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

## Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

## Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

# Arealer

## Leilighet

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
4. etasje	86			86	24
Kjeller		11		11	
<b>SUM</b>	<b>86</b>	<b>11</b>			<b>24</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>97</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
4. etasje	Entré, stue med åpen kjøkkenløsning, 2 soverom, bad, toalettrom, bod.		
Kjeller		Kjellerbod.	

### Kommentar

Terrasse med gulvareal på ca. 24 m<sup>2</sup>.

Leiligheten disponerer kjellerbod (tidligere 2 boder som er slått sammen til én) på ca. 11 m<sup>2</sup> i tilknytning til garasjeanlegget. Bodene er fremvist av eier.

Generelt om bod/rom i fellesareal: For sameie er den eneste måten å få varig bruksrett på tinglysning og da blir dette en del av boenheten. Eksklusiv rettighet til bod/rom i fellesareal i sameier er begrenset til 30 år (eierseksjonsloven).

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Oversendt tegning fra Plan- og bygningssetaten, via eiendomsmegler, er tegning nr. A-114, datert 16.05.2013. Tegningen stemmer med dagens bruk, men toalettrom er beskrevet som bad. Eier opplyser at rommet opprinnelig var tegnet som bad, men at det senere ble omgjort til toalettrom. Det antas derfor at arkitekten har glemt å endre rombenevnelsen.

### Brannceller

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

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

- \*2020 : Utvendige paneler beiset. Arbeid utført i regi av Sameiet.
- \*2021 : Gulv stue og entre skiftet. Garantiarbeid utført av JM.
- \*2022: Panasonic varmpumpe installert. Arbeid utført av Varmepumpe Energy.
- \*2022 : Skjermtak montert over inngangsdør. Arbeid utført av lokal snekker.
- \*2023 : Energimåler skiftet i regi av Sameiet. Arbeid utført Ecoflow på vegne av Ista.
- \*2023 : Rens av avløpssystem. Arbeid utført av Power Clean.
- \*2024 : Rens av ventilasjonsanlegget. Arbeid utført av Power Clean.

*Kommentar:* Vedrørende rømningsvei: Leiligheten har rømming kun via hovedtrapp. Som alternativ rømningsvei må eventuelt brann-

og redningsetatens høyderedskaper/stigebil benyttes. Om det er tilstrekkelig tilrettelagt for alternativ rømningsvei via brann- og redningsetatens høyderedskaper/stigebil, er ikke videre vurdert av takstmannen.

### 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)
Leilighet	82	4



# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.12.2024	Torgeir Lien	Takstingeniør
	John Brox og Anne Grethe Brox	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3205 LILLESTRØM	78	400		32	3154.6 m <sup>2</sup>	Kartverket	Eiet

### Adresse

Verkstedalleen 8

### Hjemmelshaver

Brox Anne Grethe, Brox John

### Boligselskap

Eierseksjons.  
Verkstedalleen 8

### Eierandel

85 / 2545

### Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning  
AS. Tlf: 22 86 59 99

### Organisasjonsnr

913299337

## Eiendomsopplysninger

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Bebyggelsen

Lavblokk over 4 etasjer + kjeller. Sameiet består av 33 seksjoner.

Grunnmur i betong.

Bærende konstruksjoner i prefabrikkert eller plasstøpt betong.

Fasadevegger i bindingsverk, isolert med mineralull. Utvendige fasader hovedsakelig kledd med puss. Liggende panel på øverste plan.

Utvendig tak er flatt med innvendig nedløp. Yttertak er ikke besiktiget.

Heisadkomst.

Malt trappeoppgang. Trapper i betong som er flislagt. Rekkverk i stål.

Utvendige svalganger

Det er felles varmtvannsforsyning i bygningen.

Informasjon vedrørende bærende konstruksjoner, fasadevegger og yttertak er delvis hentet fra beskrivelse fra utbygger.

For utfyllende informasjon anbefales det å sette seg inn i sameiets vedtekter, regnskap, årsberetning, budsjett, husordensregler, vedlikeholdshistorikk, vedlikeholdsplan samt FDV-dokumentasjon.

## Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
If Skadeforsikring	763111			
<b>Kommentar</b> Felles forsikring for bygningsmassen i sameiet. Eier må selv tegne innboforsikring.				

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	10.12.2024		Gjennomgått	5	Nei

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholds krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiU:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

## PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

## TILLEGGSENDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggssundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

## BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrade: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

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

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

## PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/JG2714>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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