

Tilstandsrapport

 Tomannsbolig

 Jølsengata 13 A, 2004 LILLESTRØM

 LILLESTRØM kommune

 gnr. 81, bnr. 1413, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 233 m² BRA-i: 214 m²



Befaringsdato: 30.04.2025

Rapportdato: 21.05.2025

Oppdragsnr.: 20347-1211

Referansenummer: KN9701

Autorisert foretak: Haaland Takst & Boligveiledning AS

Sertifisert Takstingeniør: Gard Sundbø Haaland

Vår ref: Gard Sundbø
Haaland



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.

Haaland Takst & Boligveiledning AS

Utfører taksttjenester

Rapportansvarlig

Gard Sundbø Haaland

Uavhengig Takstingeniør

gard@haaland-takst.no

922 64 215



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.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen ble bygget i 1956 og består av to boenheter.

Boligen er en horisontaldelt tomannsbolig som er seksjonert

Seksjon 1: kjeller og 1. etg.

Seksjon 2: 2. og 3. etg.

I perioden 2014 - 2024 er det foretatt renovering, ombygging og oppgraderinger av tomannsboligen

I 2014 ble det foretatt renovering av hele boligen med bl.a.:

- Utvendig gravearbeid for fuktsikring med ny drenering og grunnmursplast.
- Yttervegger ble lektet ut og isolert, ny vindtetting og kledning
- Skiftet ut vinduer og dører
- Lagt nytt yttertak med papp, sløyfer, lekter og takstein
- Tilbygd bolig med kjeller, 1. etg. og takterrasse

Konstruksjon med isolerte elementer; Sundolitt byggsystem

- På eiendommen er det oppført nyere garasjer

Boligen er renovert innvendig med overflater, utstyr og installasjoner;

- Nye baderom, vann og avløpsrør til våtrom og kjøkken, samt ny overflatebehandling

- Nytt elektrisk anlegg fra 2015

Etter forrige boligsalg med overtakelse i 2019 er det foretatt ombygging ved begge seksjoner i forbindelse med reseksjonering, og det er etablert en utvendig trapp med inngang til hver seksjon.

- Nye avløpsrør og vannrør fram til boligen er lagt i forbindelse med gravearbeid og nytt kommunalt hovednett i gata.

- Opprinnelig kjellerrom er i den siste tiden renovert, og det er bl.a. nytt baderom, vaskerom, nytt utstyr på toalettrom, samt etablert vinrom.

- I hagen er det satt opp en utebod ved uteområde med platting

I rapporten er det beskrivelse av rom med tilhørende utstyr og installasjoner og bygningsdeler hvor det er noen merknader ved registrerte avvik.

Tomannsbolig - Byggeår: 1953

UTVENDIG

Takform på opprinnelig bolig er med saltak
Ved tilbygg er det flatt tak

[Gå til side](#)

- Taktekking på saltaket er med betongtakstein, og på tilbygg er det sedum-tak

- Takrenner, nedløpsrør og beslag er av stål og zink

- Ved nedløpsrør er det montert fleksirør for å lede bort takvann fra bygningen

- På vannbord og vannbrett under vinduer er det montert foliert stålbeslag

- Skiferplate under vinduer ved tilbygg

- Utlektet yttervegg ved fasader med ny isolasjon og kledning

- Vinduer i boligen er i treramme med 3-lags energiglass

- Inngangsdør er av tre, isolert med kerne av spon.
Dørblad med vertikalt vindusfelt

- To-fløyet terrassedør og balkongdør ved stue 1. etg. og tilbygg er med 3-lags energiglass

- Inngangsdør ved kjeller er i treramme med vindusfelt

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv i boligen har overflater fra ulike tidsepoker:

I hovedsak ved renovering i 2014, oppgraderinger i 2019 og 2022

- Fliser, pergo laminat, malt betongdekke, heldekkende tepper

- Vegger i boligen er med malte plater, pusset betong og isoelementer

- Himlinger er med malte plater, panel / trespiler, panelbord ved stubbloft

Gulv mot grunn er med støpt dekke

- Stedvis er gulv avrettet i kjeller i forbindelse med renovering.

I tilbygg er det det støpt dekke, markisolert

Etasjeskille er med trebjelkelag, - stubbloft opprinnelig isolert med leire.

I boligen er det mursteinspipe

- Pipemur og brannvegg er pusset og malt

- Sotluke er på pipemur i kjeller med tilgang fra deksel på sjakt ved baderom

Ildsted i boligen er med peisovn i stuen, 1. etg.

- Det er støpt plate på gulv under peisovnen.

Innvendig trapp ved vindfang / entré er fra opprinnelig oppført bolig.

- Trekonstruksjon med lukkede trappetrinn, malt overflate

- I tilbygg er det er montert vindeltrapp av stålmateriale.

Innvendige dører er i hovedsak av nyere dato.

Beskrivelse av eiendommen

- Dører av tre / finérte dørblad.
- Dør fra entré til stue er med glassfelt.
- Kompakte pressformede dører med speilprofiler, hvitmalt dørblad.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Baderom i 1. etg. er nytt fra 2014
Oppgradert i 2020 med nye gulvfliser

- Det foreligger dokumentasjon med beskrivelse av utførelse med membran, installasjoner og utstyr
- Våtromsarbeid er utført av firma GM Mur og Flis AS.

Det foreligger faktura med beskrivelse av utførelse med smøremembran.

Hjelpesluk i dusjsone og hovedsluk foran servant er av plast
- Innstøpte elektriske varmekabler

Innredning med nedfelt servant, skuffeseksjon

- Speilskap m/lys
- Elektrisk håndkledørker
- Veggmontert wc med innebygd susterne,
- Senket dusjsone med innfellbare dusjvegger
- Opplegg for vaskemaskin (frakoplet).

På baderom er det elektrisk styrt avtrekksvifte

Baderom i kjeller er nytt fra 2024

- Det foreligger FDV-dokumentasjon fra Lillestrøm Rørleggerbedrift AS og produktblad for materialer som er benyttet.

- Flislagt gulv med innstøpte varmekabler
- Sluk på baderom er av plast
- Tettesjikt er med smøremembran
- Det foreligger produktblad for sluk og smøremembran

- Innredning med nedfelt servant, skuffeseksjon
- Frittstående badekar
- Dusjhjørne klargjort med vannrør til armatur
- I sjakt er det installert fordelerskap med stengeventiler.
- Elektrisk avtrekksvifte med kanal ført ut på yttervegg

Vaskerom

Det er foretatt oppgradering av vaskerom i kjeller i 2024

- Flislagt gulv med innstøpte varmekabler
- Det er montert reflektorovn på vegg
- Sluk på baderom er av plast
- Tettesjikt er med smøremembran
- Det foreligger produktblad for sluk og smøremembran

- Benk med vaskekum
- Skap med røropplegg for vaskemaskin

- Det er installert elektrisk avtrekksvifte tilkoplet eksisterende kanal ført ut over tak

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken er oppgradert etter overtakelse i 2019

Rørleggerarbeid er utført av Lillestrøm Rørleggerbedrift AS

Det foreligger FDV-dokumentasjon for utstyr og installasjoner, bl.a. produktblad for WaterGuard med trådløs sensor og Smartline avløpssystem.

Utstyr:

Tappekran med ettgreps blandebatteri
Vannstopper på rør til oppvaskmaskin
Det er installert WaterGuard med trådløs sensor
Magnetventil på vanninntak i kjeller

Integrerte hvitevarer

- Oppvaskmaskin
- Kjøøl - og fryseskap
- Veggmontert stekeovn og vinskap
- Innfelt induksjonstopp i benkeplate
- Det er ikke montert komfyrvakt
- Kjøkkenventilator med avtrekkskanaler ført ut på vegg ved inngangsparti

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Varme

Boligen varmes opp med elektrisitet og vedfyring

1 etg.: Varmekabler på baderom og gulvvarme i tilbygg (stue).

Kjeller: Varmekabler på baderom og oppholdsrom i tilbygg , reflektorovn på vaskerom

Boligen har pipeløp.

- Ildsted i 1 etasje med peisovn.

Ventilasjon

- I boligen er det naturlig ventilasjon med tilførsel av luft via luftespalter i øvre vinduskarm
- Våtrom i boligen har avtrekk med elektriske vifter,
- Kjøkkenventilator har kanal som er ført ut på fasade

Sanitær

Hovedinntak med stoppekraner er i kjellerbod

- Det er installert rør-i-rør- system med 2 fordelerskap.
- Sjakt v/ nytt baderom i kjeller og på vegg i teknisk rom i kjeller

Varmtvannsbereder er installert i teknisk rom

- Volum: ca. 200 liter
- Effekt: 3 kW
- Det er fast EL-tilkopling av varmtvannsbereder

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er flatt terreng i boligområdet på Vigernes i Lillestrøm

- Byggegrunn i området består av leirholdige masser

- På tomten er det lagt nye drenerør og fylt på med drenerende masser rundt huset.

Beskrivelse av eiendommen

- Ved nedgang til kjeller ved tilbygg er det støpt forstøtningsmur med rekkverk
- Opparbeidet innkjørsel med singlet gårdsplass og langs boligen
- Hage med plen og beplantning.
- Platting og utebod

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Tomannsbolig

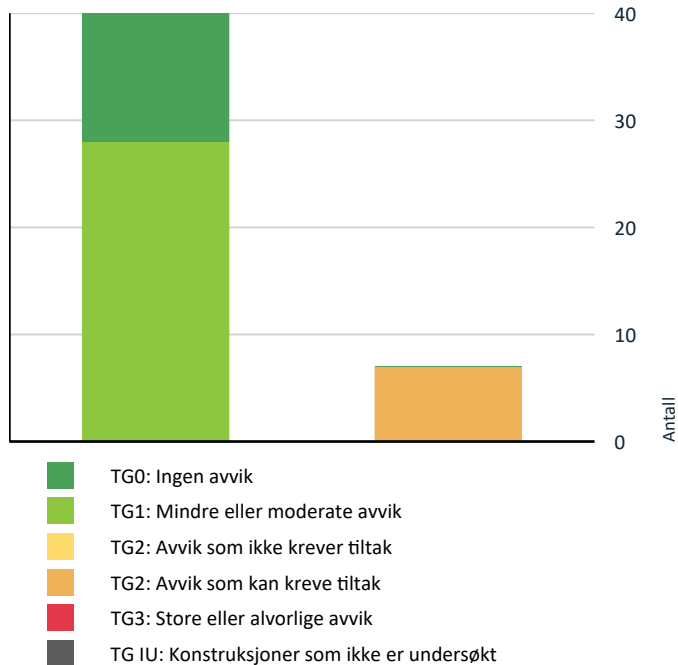
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Det er fremlagt tegninger fra byggesak ved ombygging og ved seksjonering av boligen.
- Det foreligger tinglyst dokument.

Garasje

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
- Det er oversendt plan - og fasadetegning for garasje
- Tegninger er datert 08.10.2014
- Fasadetegninger angir at det er tett vegg i bakkant hvor det er satt inn 2-fløyet tredør
 - Det foreligger ferdigattest fra Lillestrøm Kommune, datert 24.10.2019

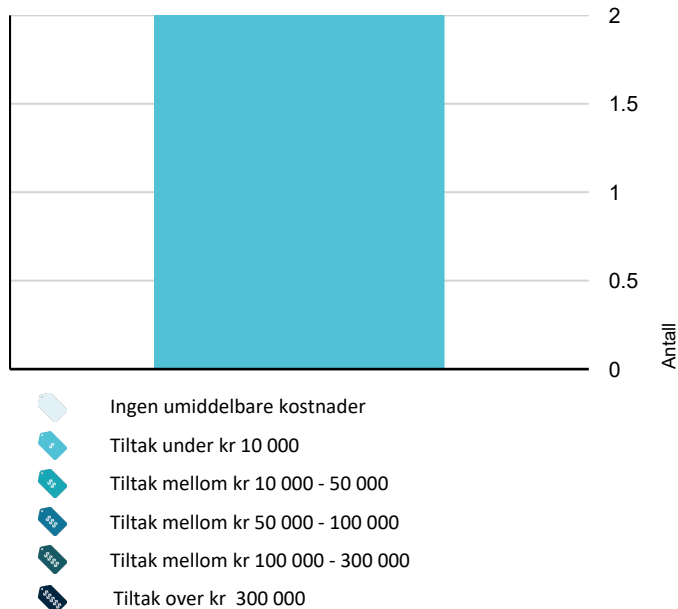
Sammendrag av boligens tilstand

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

Oppdrag med tilstandsrapport er bestilt av hjemmelshavere til boligen.
Oppdraget er bestilt i forbindelse med salg av bolig.

Rapporten er en bygningsteknisk gjennomgang av halvpart horisontaldelt tomannsbolig.

- Rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen som kan påvirke dette oppdraget.
- Takstingeniøren følger det regelverk og de etiske regler Norsk Takst har fastsatt for medlemmene.
- Krav til takstmannens integritet er beskrevet i takseringsbransjens etiske retningslinjer.

Tilstandsrapporten er utført iht. Norsk Takst sine regler, NS3600 : 2018, NS3424, NS 3940 og nye regler for arealmåling pr. 01.01.2024.

- Det gjøres oppmerksom på at rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige etter NS 3940.
- Taksten er basert på en visuell befaring uten inngrep i byggverket / konstruksjonen, bortsett fra evt. hulltaking i tilstøtende vegg våtrom.
- Det blir foretatt enkelte målinger med fuktindikator i områder som kan være utsatt for fukt.
- I forbindelse med takseringen er det ikke foretatt kontrollmålinger med hensyn til toleransekrav angitt i NS 3420.
- Det forutsettes at eiendommen er godkjent til dagens bruk, samt at eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter er oppfylt.

Ved befaring og besiktigelse av boligen er denne møblert.

- Skader eller mangler som er skjult bak møbler, skap, faste innredninger, under tepper eller lignende vil derfor ikke kunne oppdages ved befaringen.
- Skjulte konstruksjoner og statikk er ikke vurdert, det forutsettes at de ansvarlige i byggesaken har utført arbeider og dokumentasjon etter gjeldende lover, forskrifter og i henhold til god håndverksmessig utførelse.

Takstmannen aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

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

Ut fra kart med undersøkelser fra NGU er det moderat til lav aktsomhet for Radon i boligområdet.

Sammendrag av boligens tilstand

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

Det er registrert litt saltutslag i kjellerrom ved støpt dekke.

Det kan forekomme kapillær oppsug fra grunnen.

! Innvendig > Innvendige trapper - 2 [Gå til side](#)

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter - 2 [Gå til side](#)

Det er registrert løs puss på muroverflater.

Ved nedre del av grunnmuren har noe av pusslaget løsnet.

! Kjøkken > Hovedplan > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.

Alle boligeiere plikter å følge forskrift om elektriske lavspennings-anlegg.

Denne viser til installasjonsstandarden NEK 400, og fra 2010 har det vært krav i denne til å installere fastmontert komfyrvakt i alle nye elektriske installasjoner.

Ved oppussing gjelder kravet om komfyrvakt dersom det trekkes en ny elektrisk kurs til kjøkkenet.

Fra 2014 er det krav om at komfyrvakter skal oppfylle komfyrvaktstandarden EN 50615.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

! Spesialrom > Kjeller > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

Det er avvik:

Toalettrom har ingen ventilering fra rommet

NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Det er påvist avvik på varmekilde.

Boligeiere gav informasjon om oppstått brudd på varmekabel i forbindelse med arbeid.

- Bruddet er lokalisert omtrentlig

Tilstandsgrad 2 er gitt ut fra at installerte varmekabler i gulvet ikke fungerer.

Oppvarming av rom er erstattet med reflektorovn som er montert på vegg

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
1953

Kommentar
Ombygging / påbygg i 2014 & 2023

Standard

Boligens hovedkonstruksjon er fra oppførelse midten på 1950-tallet med bruk av materialer etter datidens byggeskikk og byggeregler.

Konstruksjon med påbygg, tilbygg og innredet kjeller er oppført etter nyere tekniske forskrifter

Bruk av materialer etter datidens byggeskikk og nåværende bygningsmaterialer er av normal god standard.

- Ferdigattest for tilbygg er datert 28.02.2017
- Tinglyst bruksendring / seksjonering er datert 11.09.2024

Vedlikehold

I perioden 2014 - 2024 er det foretatt renovering, ombygging og oppgraderinger av tomannsboligen

- Se sammendrag av tilstand i rapporten

Tilbygg / modernisering

2014	Tilbygg	Det foreligger dokumentasjon for byggesak _ tilbygg ved hovedplan og kjeller
2024	Modernisering	Renovering / modernisering av våtrom i kjeller
2023	Ombygging	Nytt platå og utvendig trapp til boenhet i 2. etg.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket på opprinnelig bolig er tekket med betongtakstein.

Det er foretatt omlegging av tak med ny papp, sløyfer og lekter, samt omteking med betongtakstein.

Taket er besiktiget fra bakkeplan.

- Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg på takflaten uten sikringstiltak.

Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke.

Flatt tak på tilbygg er med sedumtak, og er lagt i 2015 av Blomstertak AS.

Årstall: 2014

Kilde: Faktura e.l

Nedløp og beslag

Takrenner og nedløpsrør i stål og Zink
Snøfanger og stigetrinn til pipe ved saltak

Tilstandsrapport

På vannbord og vannbrett under vinduer er det montert foliert stålbeslag

Under vinduer ved tilbygg er det montert skiferplater

Ved nedløpsrør er det montert fleksirør for å lede bort takvann fra bygningen

Årstall: 2014

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



Taknedløp ført inn på fleksirør _ til terreng



Boligen er utstyrt med snøfangere på hver side av taket

Veggkonstruksjon

Bindingsverk fra byggeår

Det er utført etterisolering, utlekting med ny isolasjon og vindtetting / vanntett duk

Ny kledning med stående panel

Årstall: 2014

Kilde: Andre opplysninger: Det foreligger tilbud med beskrivelse og faktura fra tømrer Torstein Høyne

Veggkonstruksjon - 2

Veggkonstruksjon ved tilbygg er med Sundolitt _ Isolerende byggsystem

- Utvendig overflate av fasader med puss

- Det foreligger beskrivelse av konstruksjon med isolerte elementer.

Det er registrert bruksslitasje på fasader og grunnmur

- Stedvis er det registrert riss i murpuss ved fasade mot sør og i hjørnekant ved vindusåpninger.

- Det er fuktmerker på fasade mot øst / rennmerker fra beslag på takterrasse

Tiltak:

- Holde riss under oppsikt, - behov for utbedring om det skulle oppstå sprekker.
- Foreta rens av overflate hvor det er misfarging.
- Vurdere fornying av overflate etter anbefaling av murer.

Årstall: 2014

Kilde: Faktura e.l

Tilstandsrapport



Misfarging på overflater
Rennmerker beslag ved gesims
/ sedumtak.

TG 1 Vinduer

Vinduer i boligen er med tre-rammer, 3-lags energiglass.
- Luftespalter i øvre vinduskarm

Vinduer i opprinnelig kjeller er med koblet glass.
- Normal bruksslitasje ved trevirke og hengsler
Ved enkelte vinduer er det er lagt mineralull mellom glass

Årstall: 2014

Kilde: Produksjonsår på produkt



Kjellervinduer ved opprinnelig del er med koblet glass

TG 1 Dører

Inngangsdør er av tre med isolert kjerne, innfelt vertikalt vindusfelt med 3-lags energiglass.
Dørblad med glatt overflate, hvitmalt.

I stue ved opprinnelig boligdel er det 2-fløyet terrassedør med trerammer, vindusfelt med 3-lags energiglass.

Fra rom i tilbygg er det terrassedør med treramme, vindusfelt med 3-lags energiglass.

Ved inngang til kjeller er det terrassedør i treramme, øvre halvdel med vindusfelt.

Årstall: 2014

Kilde: Faktura e.l

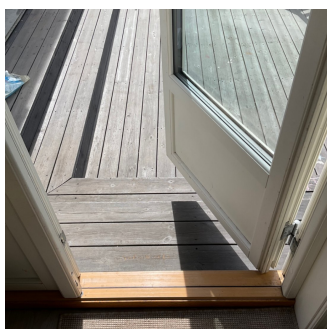
Tilstandsrapport



Ytterdør med innfelt vindusfelt _ 3-lags glass



Info om reklamasjonsrett



Det er registrert litt skrapemerker på terskel. Anbefaler å justere dørblad dersom det subber mot terskel.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasser bygd foran boligen er med impregnerte materialer med beiset / oljet overflate.

Årstall: 2014

Kilde: Eier

Utvendige trapper

Utvendige trapper ved boligen er av treverk og støpt betong

Nyere trappekonstruksjon ved inngangsfasade

- Åpne trapptrinn
- Rakkverk med spiler og glassfronter

Støpt trapp til kjellerinngang

- Rakkverk av aluminium

Årstall: 2022

Kilde: Andre opplysninger: Tilbud med beskrivelse
Ferdigattest foreligger

INNENDIG

Overflater

Gulv i boligen har overflater fra ulike tidsepoker:

I hovedsak ved renovering i 2014, oppgraderinger i 2019 og 2022

- Fliser, pergo laminat, malt betongdekke, heldekkende tepper

- Vegger i boligen er med malte plater, pusset betong og isoelementer

Tilstandsrapport

- Himlinger er med malte plater, panel / trespiler, panelbord ved stubbloft

Årstall: 2014

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



Markert areal av seksjon 1

Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulv mot grunn er med støpt dekke

- Stedvis er gulv avrettet i kjeller i forbindelse med renovering.

I tilbygg er det det støpt dekke, markisolert

Etasjeskille er med trebjelkelag, - stubbloft opprinnelig isolert med leire.

I 1. etg. er det registrert svikt i laminatgulv enkelte steder:

- Ved dørterskel til soverom eldre del og ved vindeltrapp i stue / tilbygg.

Boligeier foretar justering av laminat inn mot vegger, påføre tettemiddel hvor det er små glipper

Årstall: 2014

Kilde: Andre opplysninger: Beskrivelse av leverandør for Sundolitt Byggisolasjon.



Svikt i laminatgulv ved terskel

Radon

Det er ikke foretatt radonmåling

- Opprinnelig bygg er ikke utført med radonsperre.

Tilbygg fra 2014

- I dokument fra Sundolitt byggsystem er det beskrevet løsning med radonduk

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Ut fra kart med undersøkelser fra NGU er det moderat til lav aktsomhet for Radon i boligområdet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Måling av radon anbefales utført i perioden oktober - april.

TG 1 Pipe og ildsted

I boligen er det mursteinspipe

Pipemur og brannvegg er pusset og malt

Ildsted i boligen er med peisovn i stuen, 1. etg.

- Det er støpt plate på gulv under peisovnen.

Sotluke på pipemur i kjeller; tilgang via deksel på badetrom.



Sementplate under peisovn



Feieluke på pipemur i kjeller, tilgang via deksel på innkassing ved nytt badetrom.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Støpt gulv i kjeller er med ulike overflater:

- Malt, laminat, fliser, fliser, heldekkende teppe

Vegger er med støpt betong i eldre del

- Isoelementer ved tilbygg.

- Pusset og malte overflater, flislagt på badetrom.

Himling med himlingsplater og bordplanker v/ stubbloft i eldre del

Malte himlingsplater i nyrenovert rom og i tilbygg

Det er ikke foretatt hulltaking da det ikke er utlektet i oppholdsrom i eldre del som tilsier at det kan oppstå kondens i mellomstikk.

Materialer i tilbygg er med isolerte elementer.

Årstall: 2014

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

Det er registrert litt saltutslag i kjellerrom ved støpt dekke.

Det kan forekomme kapillær oppsug fra grunnen.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Andre tiltak:

Holde under oppsikt om saltutslag øker.



Det er registrert litt saltutslag ved støpt dekke i kjeller, - symptom på at det kan forekomme kapillær oppsug fra grunn.

TG 1 Innvendige trapper

Innvendig trapp ved vindfang / entré er fra opprinnelig oppført bolig.

Trekonstruksjon med lukkede trappetrinn, malt overflate

- Rekkverk er byttet ut med spiler.
- Toppløper skiftes ut med tauverk.
- Montert håndløper på vegg

I tilbygg er det er montert vindeltrapp av stålmateriale.

- Spiler i rekkverk har større avstand enn regler for nye trapper tilsier
- Avstand mellom trappetrinn er større enn regler for nye trapper tilsier.

TG 2 Innvendige trapper - 2

I tilbygg er det er montert vindeltrapp av stålmateriale.

- Spiler i rekkverk har større avstand enn regler for nye trapper tilsier

Årstall: 2022

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Boligeiere har dialog med trappeleverandør om leveranse av vindeltrapp.

Tilstandsrapport



Avstand mellom spiler er over 10 cm



Vindeltrapp i tilbygg _ avstand mellom trinn er målt til 14 cm.

Maksimalt skal det være ti centimeter åpning mellom trinnene.
Det kan monteres et stusstrinn på undersiden

Anbefalt høyde / avstand fra topp på trinn er mellom 15 og 18 cm.

Innvendige dører

Innvendige dører er i hovedsak av nyere dato.

- Dører av tre / finérte dørblad.
- Dør fra entré til stue er med glassfelt.
- Kompakte pressformede dører med speilprofiler.
Hvitmalte dørblad

Årstall: 2019

Kilde: Faktura e.l

VÅTROM

HOVEDPLAN > BAD

Generell

Baderom er nytt fra 2014

Det foreligger dokumentasjon med beskrivelse av utførelse med membran, installasjoner og utstyr

Oppgradert i 2020 med nye gulvfliser

Årstall: 2014

Kilde: Faktura e.l

HOVEDPLAN > BAD

Overflater vegger og himling

- Flislagte vegger
- Malte himlingsplater

Årstall: 2014

Kilde: Faktura e.l

HOVEDPLAN > BAD

Overflater Gulv

Flislagt gulv _

I 2019 ble det lagt flis på flis

Innstøpte elektriske varmekabler

Årstall: 2014

Kilde: Faktura e.l

Tilstandsrapport

HOVEDPLAN > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Våtromsarbeid er utført av firma GM Mur og Flis AS.
og Oslo Membranservice AS

Det foreligger faktura med beskrivelse av utførelse med smøremembran.

Hjelpesluk i dusjsone, og hovedsluk foran servant er av plast.

Hovedsluk under servant med klemring.

Det ble foretatt enkle søk etter fukt i gulv/vegger med fuktindikator Protimeter MMS 2.
- Måler gav indikasjon med normale fuktverdier.

Årstall: 2014

Kilde: Faktura e.l



Hovedsluk foran servantskap



Hjelpesluk ved dusjsone

HOVEDPLAN > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

- Innredning med nedfelt servant, skuffeseksjon
- Speilskap m/lys
- Elektrisk håndkjetørker
- Veggmontert wc med innebygd sisterner,
- Senket dusjsone med innfellbare dusjvegger
- Opplegg for vaskemaskin (frakoplet).

Årstall: 2014

Kilde: Faktura e.l

HOVEDPLAN > BAD

TG 1 Ventilasjon

På baderom er det elektrisk styrt avtrekksvifte

Årstall: 2014

Kilde: Faktura e.l

HOVEDPLAN > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke foretatt hulltaking på grunn av tykkelse og materialbruk ved konstruksjonen mellom baderom og soverom.

Årstall: 2014

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

KJELLER > BAD

Generell

Baderom er nytt fra 2024

Det foreligger FDV-dokumentasjon fra
Lillestrøm Rørleggerbedrift AS og produktblad for materialer som er benyttet.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

KJELLER > BAD

TG 0 Overflater vegger og himling

- Veggplater med fliser

Dokumentasjon for VETPRO våtromsplate
som består av en kerne av ekstrudert polystyren, XPS, med en tynn sementbasert glassfiber-armert mørtel på begge side.

- Malte himlingsplater

Årstall: 2024

Kilde: Eier

KJELLER > BAD

TG 0 Overflater Gulv

Flislagt gulv med innstøpte varmekabler

Årstall: 2024

Kilde: Eier



Membran ført opp ved terskel
Luftespalte mellom terskel og dørrblad for tilførsel av luft

KJELLER > BAD

TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk på baderom er av plast
Tettesjikt er med smøremembran

- Det foreligger produktblad for sluk og
smøremembran av type SCHÖNOX 2K DS RAPID

Årstall: 2024

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



Frittstående badekar med avløp til sluk



Sluk i nedsenket dusjsone er av plast med klemring. Påført smøremembran ved duk / mansjett

KJELLER > BAD

Sanitærutstyr og innredning

- Innredning med nedfelt servant, skuffeseksjon
- Frittstående badekar
- Dusjhjørne klargjort med vannrør til armatur

I sjakt er det installert fordelerskap med stengeventiler.

Årstall: 2024

Kilde: Eier



Tilgang til fordelerskap med stengeventiler

KJELLER > BAD

Ventilasjon

Elektrisk avtrekksvifte

Årstall: 2024

Kilde: Eier



Elektrisk avtrekksvifte montert på yttervegg

KJELLER > BAD

Tilstandsrapport

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke foretatt hulltaking fra tilliggende rom da konstruksjon er med støpte vegger (yttervegg).

Årstall: 2024

KJELLER > VASKEROM

Generell

Det er foretatt oppgradering av vaskerom i kjeller

Rørleggerarbeid utført av Lillestrøm Rørleggerbedrift AS

Årstall: 2024

Kilde: Eier

KJELLER > VASKEROM

TG 0 Overflater vegger og himling

- Malte veggplater
- Malte himlingsplater

Årstall: 2024

Kilde: Eier

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med innstøpte varmekabler

- Det er montert reflektorovn på vegg som alternativ varmekilde

Årstall: 2024

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik på varmekilde.

Boligeiere gav informasjon om oppstått brudd på varmekabel i forbindelse med arbeid.

- Bruddet er lokalisert omtrentlig

Tilstandsgrad 2 er gitt ut fra at installerte varmekabler i gulvet ikke fungerer.

Oppvarming av rom er erstattet med reflektorovn som er montert på vegg

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Avklare feil / bruddsted og vurdere lokal utbedring av varmekabel .

Det er ikke krav til utbedring av varmekabel.

Tilstandsrapport



Reflektorovn er montert på vaskerommet

KJELLER > VASKEROM

TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk på vaskerom er av plast
Tettesjikt er med smøremembran

- Det foreligger produktblad for sluk og smøremembran

Årstall: 2024

Kilde: Faktura e.l



Sluk med klemring / mansjett og membran

KJELLER > VASKEROM

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Benk med vaskehum
- Skap med røropplegg for vaskemaskin

Årstall: 2024

Kilde: Eier

KJELLER > VASKEROM

TG 0 Ventilasjon

Det er installert elektrisk avtrekksvifte tilkoplek eksisterende kanal ført ut over tak

Årstall: 2025

Kilde: Eier

KJELLER > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Veggkonstruksjon er støpt vegg ved opprinnelig bolig og ny skillevegg i til baderom

Tilstandsrapport

Det er ikke foretatt hulltaking i vegg mot vaskerom.

Konstruksjon er med murverk / skillevegg mot våtrom.

KJØKKEN

HOVEDPLAN > KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkken er oppgradert etter overtakelse i 2019

Rørleggerarbeid er utført av Lillestrøm Rørleggerbedrift AS

Det foreligger FDV-dokumentasjon for utstyr og installasjoner, bl.a. produktblad for WaterGuard med trådløs sensor og Smartline avløpssystem.

Overflater:

- Gulv med klikk-parkett
- Malte plater på vegg
- Malte himlingsplater

Kjøkkeninnredning med glatte fronter

- Benkeplate i laminat

Utstyr:

- Tappekran med ettgreps blandebatteri
- Vannstopper på rør til oppvaskmaskin

Det er installert WaterGuard med trådløs sensor
Magnetventil på vanninntak i kjeller

Integrerte hvitevarer

- Oppvaskmaskin
- Kjøøl - og frysenskap
- Veggmontert stekeovn og vinskap
- Innfelt induksjonstopp i benkeplate

Det er ikke montert komfyrvakt

Årstall: 2019

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.

Alle boligeiere plikter å følge forskrift om elektriske lavspennings-anlegg.

Denne viser til installasjonsstandarden NEK 400, og fra 2010 har det vært krav i denne til å installere fastmontert komfyrvakt i alle nye elektriske installasjoner.

Ved oppussing gjelder kravet om komfyrvakt dersom det trekkes en ny elektrisk kurs til kjøkkenet.

Fra 2014 er det krav om at komfyrvakter skal oppfylle komfyrvaktstandarden EN 50615.

Konsekvens/tiltak

- Komfyrvakt må monteres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Trådløs lekkasjevern er plassert under kjøkkenbenk / oppvaskmaskin

HOVEDPLAN > KJØKKEN

Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekkskanaler ført ut på vegg ved inngangsparti

Årstall: 2019

Kilde: Eier

SPESIALROM

KJELLER > TOALETTROM

Overflater og konstruksjon

Opprinnelig toalettrom i kjeller er oppgradert med nyere innredning og utstyr

Overflater:

Gulv: Laminat

Vegger: Fliseplater

Himling: Malte himlingsplater

Utstyr:

- Veggmontert toalett, innebygd systerne med lekkasjeboks
(Seal-bag som varsler lekkasje via toalettskål)
- Servant montert på laminatplate med underskap

Årstall: 2020

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Toalettrom har ingen ventilering fra rommet

NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ved jevnlig bruk må det etableres mekanisk avtrekk i yttervegg, evt. benytte vindusåpning.

Kostnadsestimat: Under 10 000

KJELLER > TOALETTROM

Teknisk anlegg

Det er etablert vinrom i kjeller

- Installasjoner med aggregat og vifte for kjøling blir demontert ved salg.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Hovedinntak for vann er i kjeller.

- Stoppekraner / stengeventiler ved vannmåler og fordeling til boligens etasjer.

- Nye rør er lagt i "rør-i-rør-system"

Fordelerskap i teknisk rom, kjeller.

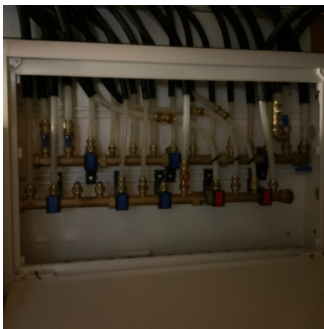
Det er innstøpt sluk i gulvet.

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

- Det anbefales å merke rørføringer med nr. og utarbeide et skjema med rørkurser.

Årstall: 2014

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



Fordelerskap i kjeller / teknisk rom



Vanninntak med stoppekraner og vannmåler

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør i boligen er av plast

- Soilen (støpejernsrør) er byttet ut til plast.

- Hovedavløpsrør i teknisk rom med stakepunkt

- Synlige avløpsrør i kjøkkenbenk og i servantskap er av plast / PVC

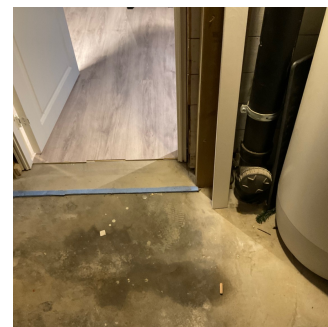
Årstall: 2014

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



Nyere sluk av plast i gulvstøp

- Rør fra fordelerskap / lekkasjevarsler



Stakeplugg på avløpsrør

Tilstandsrapport

! TG 1 Ventilasjon

I boligen er det naturlig ventilasjon

- Tilluft via luftspalter i øvre vinduskarm

- Elektriske avtrekksvifter på badetrom

Årstell: 2015

Kilde: Tidligere salgsoppaver

! TG 1 Andre VVS-installasjoner

I boligen er det installert varmepumpe - luft - luft

Innedel med vifte er montert på vegg ved stue i tilbygg

- Det er foretatt kontroll av denne i 2025

Årstell: 2022

Kilde: Eier

! TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder er plassert i teknisk rom i kjelleren.
Det er sluk i rommet.

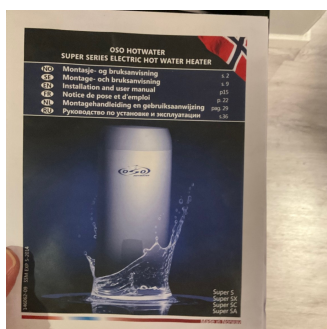
Modell fra OSO

Volum: ca. 300 liter

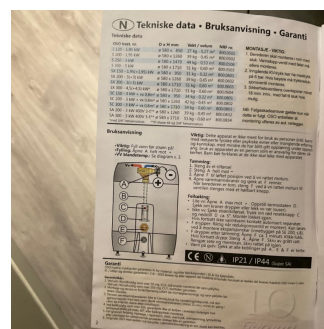
Effekt: 3 kW

Årstell: 2014

Kilde: Andre opplysninger: Informasjon om
varmtvannsbereder i hefte med
monterings - og bruksanvisning



Monterings - og bruksanvisning



Tekniske data _ OSO bereder



Utløp fra sikkerhetsventil til nyere innstøpt sluk

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

Sikringsskap i boligen er montert i vindfang / entré.

- Hovedsikring, 40 Amp.
- 21 Kurser med kombisikringer; automatsikringer m/ jordfeilbrytere

Det er montert AMS måler

Det foreligger beskrivelse av arbeid utført av Elektriker Gruppen AS i forbindelse med rehabilitering av boligen i 2014

Det foreligger dokument etter tilsyn utført av Omexom Elsikkerhet AS

Kontroll av elektriske anlegg ble utført den 25.08.2023

- Kontrollen ble gjennomført som en stikkprøvekontroll etter føringer fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap.
- Ved kontrollen ble det ikke funnet avvik.

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.

2015 Ombygging av bolig, rehabilitering av sikringsskap

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

Ja Det foreligger dokumentasjon fra elektrikerfirma Elektriker Gruppen AS og Sæther Elektriske AS

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Rehabilitering av sikringsskap

Samsvarserklæring fra Elektriker Gruppen AS er datert 24. august 2015

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, brannpill eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

Tilstandsrapport

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

Generell kommentar

Det elektriske anlegget er vurdert ut fra fremlagte dokumenter og besiktigelse av sikringsskap i boligen.

EL-anlegget er ikke kontrollert av undertegnede takstmann da det er utenfor kompetanseområdet.



Sikringsskap med jordfeilautomatsikringer

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.

Brannvern i boligen

Installert brannvrslingsutstyr tilknytte alarmselskap

- Røykvarslere i hver etasje
- Brannsløkkeutstyr er med 3 stk. pulverapparat á 2 kg.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Tilstandsrapport

Byggegrunn i området består av leirholdige masser

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Tekst fra egenerklæringsskjema ved forrige boligsalg:

"Gammel masse ble gravd ut, det ble deretter lagt nye drenerør og det ble anlagt vortepapp rundt hele huset.

Det ble også fylt på med drenerende masser rundt huset. Arbeidet er utført av TG Maskin AS i 2014/2015.

Årstall: 2014

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



Liten skade på topplist ved grunnmursplate _ avskalling av puss på Glippe mellom grunnmursplate og nedre del av puss anbefales å tette grunnmur

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur og fundament ved opprinnelig del av boligen er med støpt betong

Innvendig er murveggen pusset

TG 2 Grunnmur og fundamenter - 2

Grunnmur ved tilbygg er med isolerte elementer
- Fundamentert med støpt såleblokk

- Det foreligger beskrivelse for benyttet Sundolitt isolerende bygg-system og grunnarbeid ved tilbygg utført av TN Maskin og Transport AS

Årstall: 2014

Kilde: Faktura e.l

Vurdering av avvik:

- Det er registrert løs puss på muroverflater.

Ved nedre del av grunnmuren har noe av pusslaget løsnet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overflate på grunnmuren holdes under oppsikt.

- Det anbefales å påføre ny puss med heft mot underlag for å unngå at det løsner mer av pusslaget.

Tilstandsrapport



Utvendig pusslag på vegg mot hagen
Det er registrert sprekker og deler av puss ved nedre del har løsnet.

TG 1 Forstøtningsmurer

Ved nedgang til kjeller ved tilbygg er det støpt forstøtningsmur

Årstall: 2014

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



Støpt trapp med forstøtningsmur og rekkverk

TG 0 Terrengforhold

Det er flatt terreng i boligområdet på Vigernes i Lillestrøm

Flomvannskurver og soner vises på temakart fra nve og angir at boligområdet ligger mellom 58 og 62 m.o.h.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Det ble gitt informasjon av boligeier om foretatt gravearbeid i gata utført av Lillestrøm Kommune for å skifte ut vann - og avløpsrør.

- Ved boligen ble det byttet ut bunnledninger i forbindelse med renovering av boligen i 2014.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Parkering og lagring

Byggeår

2014

Kommentar

Standard

På tomten er det oppført en frittstående garasje som er av normal god standard.

Plan - og fasadetegning datert 08.10.2014

Vedlikehold

Det er foretatt jevnlig vedlikehold av utvendig kledning.
- Garasjen har liten bruks-slitasje

Beskrivelse

Konstruksjon

- Ringmur med lettklinker-blokker, utvendig med pusset og malt overflate
- Støpt dekke med glattet overflate
- Yttervegger er med uisolert stenderverk / vindtettplater
- Utvendige fasader er kledd med stående panel, beiset overflate

Bærende elementer med w-takstoler

- Undertak med diffusjonsåpen duk
- Saltak er tekket med asfaltpapp
- Takrenne og nedløpsrør i stål.
- Leddport i stål med elektrisk motor
- I bakkant av garasjen er det montert 2 -fløyet dør med vindusfelt
- I garasjen er det lysarmatur og stikkontakt

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

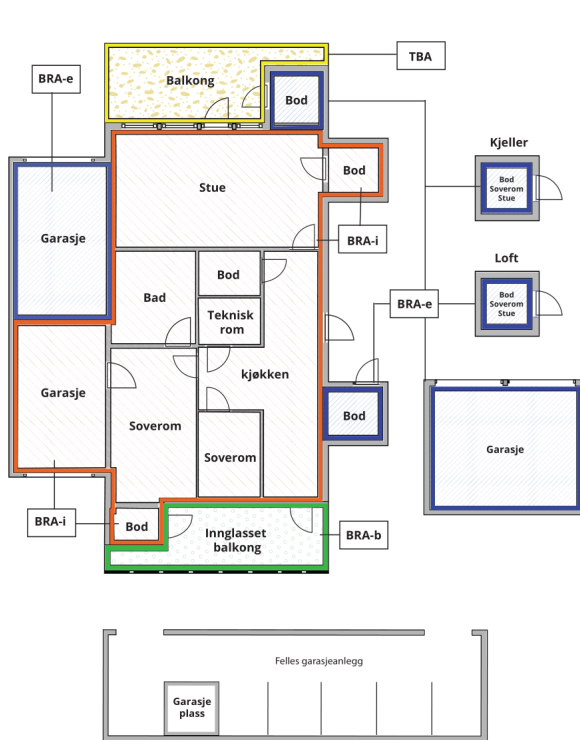
Hva er måleverdig areal?

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.



Carport og/eller garasjeplass 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 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.

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Hovedplan	110			110	50
Kjeller	104			104	
SUM	214				50
SUM BRA	214				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hovedplan	Entré, Gang, Soverom, Bad, Soverom 2, Spisestue, Kjøkken, Stue m/trapp, Omklæringsrom		
Kjeller	Trapperom, Gang, Bod, Bod 2, Toalettrom, Vinkjeller, Bad, Vaskerom, Kjellerstue, Soverom		

Kommentar

Areal er målt på stedet og sammenstilt med fremlagte plantegninger ved ombygging / tilbygg, samt opprinnelige plantegninger fra byggesøknad.

- Bruksareal av boligen er inkludert innvendige vegger, pipeløp, evt. sjakter ved våtrom og kjøkken.

Uteområder:

- Utgang fra stue til terrasse (som vender mot sør-vest) ; areal er oppmålt til ca. 18 m²

- Platting i hage; areal av uteplass er oppmålt til ca. 30 m²

Ved inngangsparti er areal av oppmålt til ca. 2 m²

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er fremlagt tegninger fra byggesak ved ombygging og ved seksjonering av boligen.
- Det foreligger tinglyst dokument.

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: Rørlegger - og elektrikerarbeid i forbindelse med renovering & modernisering av kjeller

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Garasje		19		19	
SUM		19			

SUM BRA

19

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er oversendt plan - og fasadetegning for garasje
Tegninger er datert 08.10.2014

- Fasadetegninger angir at det er tett vegg i bakkant hvor det er satt inn 2-fløyet tredør
- Det foreligger ferdigattest fra Lillestrøm Kommune, datert 24.10.2019

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)
Tomannsbolig	194	20
Garasje	0	19

Kommentar

Tomannsbolig Rom som tidligere er benevnt som S-rom er bod, teknisk rom, vinkjeller

Garasje Garasje er tidligere benevnt som S-rom

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.4.2025	Gard Sundbø Haaland	Takstingeniør
	Katrine og Mats Gottenberg	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3205 LILLESTRØM	81	1413		1	370.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Jølsengata 13 A

Hjemmelshaver

Gottenberg Katrine, Gottenberg Mats

Kommentar

Seksjonert

Boligselskap

Boligsameie

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et veletablert og rolig boligområde på Vigernes i Lillestrøm

Området har nærhet til skoler, barnehager, fritidsaktiviteter og offentlig kommunikasjon, samt servicetilbud, forretninger og kulturtilbud i Lillestrøm.

Trafikk og parkeringsforhold

- Avkjørsel fra hovedgate til sidegate med lokal trafikk til boliger

Barnehager og skoler

- Kort vei til barnehage og skoler, barnevennlig område
- Fra eiendommen er det gangavstand til Vigernes barneskole og Kjellervolla ungdomsskole.
- Videregående skoler i nærliggende områder er bl.a. Lillestrøm og Skedsmo Videregående.
- OsloMet storbyuniversitetet har avdeling på Kjeller.

Offentlig transport

- Gode offentlige kommunikasjoner i området med nærhet til togstasjon og bussterminal
- Fra Lillestrøm togstasjon går det hurtigtog/flytog til Oslo S med reisetid på ca. 10 min og Oslo Lufthavn med en reisetid på ca. 12 minutter.
- Avstand fra boligen til togstasjon og bussterminalen er 1,3 km.
- Kjøretid med bil til Strømmen er ca. 10 min., 12 min til Lørenskog, 24 min til Oslo S og 26 min til Oslo lufthavn.

Fritids - og aktivitetstilbud

I området ligger St. Sunnivas plass, som er en skøyteplass, og det er kort vei til Sørumsparken som består av en lekeplass, benker, trær og plenområder.

- Det er gangavstand til Lillestrøm Idrettspark med blant annet Skedsmohallen, Romerike friidrettstadion, LSK-hallen og Lillestrøm Tennishall.
- Åråsen stadion og Sørum gård ligger rett i nærheten og kan nås via gang- og sykkelvei.
- Ved Nitelva ligger Nebbursvollen Friluftsbad som er et badested med basseng, vannsklier, grøntområder, kiosk med mer.
- Vigernes har også nærhet til tur- og rekreasjonsområder ved Øyeren og rundt Nitelva

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 avløp via private avløpsrør.

Regulering

Eiendommen ligger i et område som er regulert til boligformål i henhold til kommuneplan.

Reguleringsplan for Lundsløkka

- Nærtliggende til sentrumsområde.

Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt.

- Tomten er opparbeidet med gruset / singlet område foran boligen og ved oppført garasje.
- På tomten er det anlagt plen, beplantning mot naboeiendom.
- Ved nedgang til kjeller er det forstøtningsmur
- Utenfor stue er det bygd treterrasse, og i hagen er det bygd platting med terrassebord.
- Oppført utebod ved enden av terrasseplattingen

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Kommentar
5 200 000	2019	Informasjon fra Eiendomsverdi

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Fremtind	34243549	Fullverdi		
Kommentar Bygningsforsikring for felles bygningsmasse - Denne dekker også for faste innredninger - Separat innboforsikring for løsøre til hver seksjon				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	21.05.2025	Mottatt signert utgave fra hjemmelshaver	Gjennomgått	5	Nei
Tegninger ved resekjonering_ tinglyst		Mottatt fra hjemmelshaver til seksjon 1	Gjennomgått	1	Nei
Ferdigattest for tilbygg	28.02.2017	Innhentet fra innsyn byggesak ved Lillestrøm Kommune	Gjennomgått	2	Nei
Ferdigattest garasje	24.10.2019	Mottatt fra eiendomsmegler	Gjennomgått	1	Nei
Ferdigattest for tilbygg på tomannsbolig	12.04.2024	Mottatt fra eiendomsmegler	Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.05.2025	
2	21.05.2025	Lagt inn bilde av sluk på vaskerom
3	21.05.2025	Korrigert tekst / årstall på nytt baderom i kjeller
4	21.05.2025	Lastet inn foto av markert areal for seksjon 1

For gyldighet på rapporten se forside

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 dampsperran 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/KN9701>

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