

Tilstandsrapport

 Tomannsbolig

 Skedsmo kirkevei 117, 2007 KJELLER

 LILLESTRØM kommune

 gnr. 27, bnr. 56, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 176 m² BRA-i: 170 m²



Befaringsdato: 20.03.2025

Rapportdato: 06.05.2025

Oppdragsnr.: 20224-1245

Referansenummer: GI4357

Autorisert foretak: Romerike Takst

Sertifisert Takstingeniør: Kjetil Jahr

Vår ref:



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

Romerike Takst



Rapportansvarlig

Kjetil Jahr

Uavhengig Takstingeniør

kjetil.jahr@gmail.com

920 53 641



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

Tomannsbolig - Byggeår: 2014

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Tak dekket med overflatebehandlede metallplater.
Renner nedløp og beslag av overflatebehandlet stål.
Bindingsverk, isolert med mineralull, utvendig kledd med pusset fasadesystem.
I følge opplysninger fra eier (tilbudsdokumenter) er det benyttet "Mapetherm Nordic Flex System".
Pulttak med taksperrer, isolert med mineralull.
Ingen loft eller kryperom observert.
Bygningen har malte trevinduer med isolerglass.
Bygningen har malte hovedytterdører og malte balkongdører i tre.
Overbygget balkong med gulv av impregnerte materialer og glassrekkverk

Terrasse av impregnerte materialer.
Terrengtrapp av tre ned fra inngangsplan til underetasje.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Laminat og fliser på gulv, malte plater på vegger og i himlinger.
Punktet gjelder himling i 1. etasje og må ses i sammenheng med punktet takkonstruksjon/loft.

Himlingen har malte plater som overflate.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Boligen er oppført på en tid da den kan/bør være utført med radonsperre men ingen dokumentasjon foreligger.
I følge NGU aktsomhetskart for radom ligger boligen i et område med moderat/lav aktsomhetsgrad.
Rommene i underetasje har laminat og fliser på gulv, samt fliser og malte plater på vegger.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tiliggende konstruksjoner. (det er våtrom og rom med andre installasjoner så som teknisk rom og kjøkken) mot inntilfylt vegg).
Det ble i stedet utført fuktsøk i området uten å finne unormale verdier.
Tretrapp som adkomst mellom etasjene.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom
Flislagt gulv med vannbåren gulvvarme, flislagte vegger og malyte plater i himling. Innredet med vaskekum og opplegg for vaskemaskin.

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Bad 1. etasje

Flislagt gulv med vannbåren gulvvarme, flislagte vegger og malte plater i himling. Innredet med veggmontert toalett, servant med skap og dusjnise med glassdører.

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon (sjekkliste prosjektering el.),

kun en beskrivelse fra håndverker av hva som er gjort.

Bad underetasje:

Flislagt gulv med vannbåren varme, flislagte vegger og malte plater i himling. Innredet med veggmontert toalett, servant med skap badekar og dusjnise med glassdører.

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon (sjekkliste prosjektering el.), kun en beskrivelse fra håndverker av hva som er gjort.

Bad (utleie):

Flislagt gulv med vannbåren gulvvarme, flislagte vegger og malte plater i himling. Innredet med veggmontert toalett, servant med skap og dusjnise med glassdører.

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon (sjekkliste prosjektering el.), kun en beskrivelse fra håndverker av hva som er gjort.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken 1. etasje:

Laminat på gulv, malte plater på vegger og i himling. Innredning med slette (høyglans) fronter og laminat benkeplate, plater av cortenstål i sprutsone over benk. Integrerte hvitevarer med induksjonstopp, stekeovn, microbølgeovn og oppvaskmaskin. Kjøleskap plassert i nisje.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter, kombinert med ventilasjonsanlegg.

Kjøkken (utleie):

Laminat på gulv, malte plater på vegger og i himling. Innredning med slette fronter og laminat benkeplate. Laminatplater i sprutsone over benk.
Frittstående hvitevarer med komfyr og kjøleskap.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har balansert ventilasjon.
Vannbåren gulvvarme i boligen.

Dette ble skrevet om anlegget i forrige salgsoppgave for boligen: Luft til vann varmpumpe og vannbårent oppvarmingssystem. Hele underetasje og bad i 1.etg. har vannbåren gulvvarme, som kan termostatstyres for hvert rom. I stue/kjøkken er det lagt opp vannførende varmelister langs veggene. Ventilasjonsanlegget er integrert med varmepumpa og skaffer pumpa varmluften som gjenvinnes i vann.
Elektrisk anlegg fra byggeår, med atomatsikringer.
Røykvarsler og 6kg pulverapparat i boligen.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av leirholdige masser.
Drenering utført med drenerende masser eventuelt kombinert med

Beskrivelse av eiendommen

rør for bortledning av vann.

Fuktsikring av grunnmur med grunnmursplast (ikke synlig for verifikasjon)

Grunnmur er ikke synlig for inspeksjon eller verifikasjon av materiale.

Helt inntilfylt utvendig og kledd/flislagt innvendig.

Betong eller pusset murverk som støttemur ved terrengtrapp fra 1. etasje ned til underetasje.

Fall vekk fra boligen på nedside, tilnærmet flatt terreng på oppsiden (parkering).

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Tomannsbolig

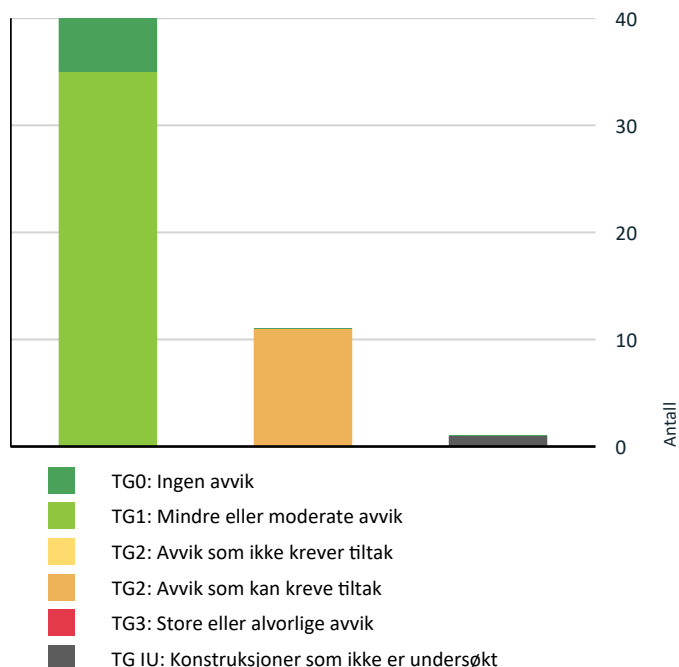
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Bruken av rom i underetasje er endret i forhold til byggemeldte tegninger.

Det er etablert utleiemulighet i deler av underetasje, det er innvendig adkomst til delen som benyttes til utleie, hvilket gjør at dette ses på som utleie av del av egen bolig.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

- ! Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Bad (utleie) > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

- ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT
 - ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
 - ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
 - ! Innvendig > Overflater - 2 [Gå til side](#)
 - ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
 - ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
 - ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
 - ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
 - ! Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår
2014

UTVENDIG

! TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Tak tekket med overflatebehandlede metallplater.

! TG 1 Nedløp og beslag

Renner nedløp og beslag av overflatebehandlet stål.

! TG 1 Veggkonstruksjon

Bindingsverk, isolert med mineralull, utvendig kledd med pusset fasadesystem.

I følge opplysninger fra eier (tilbudsdokumenter) er det benyttet "Mapetherm Nordic Flex System".

Årstall: 2018 **Kilde:** Faktura e.l

! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Pulttak med taksperrer, isolert med mineralull.

Ingen loft eller kryperom observert.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.
- Det er avvik:

Det er ikke gjort observasjoner som tyder på fuktproblematikk. Men stedvis er det observert oppsprekking i innvendig gipshimling som kan tyde på at det har vært bevegelser i konstruksjonen. Årsak til dette er ikke vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Tiltak:

For å kontrollere om det eventuelt er bevegelser må dette kontrolleres over tid, man kan for eksempel sparkle over og se om sprekken kommer tilbake i samme omfang, eller man kan benytte gipsplomber over sprekken som vil knekke ved eventuelle bevegelser.

! TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med isolerglass.

! TG 1 Dører

Bygningen har malte hovedytterdører og malte balkongdører i tre.

! TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Overbygget balkong med gulv av impregnerte materialer og glassrekkverk

Terrasse av impregnerte materialer.



! TG 1 Utvendige trapper

Terrengtrapp av tre ned fra inngangsplan til underetasje.

INNENDIG

! TG 1 Overflater

Laminat og fliser på gulv, malte plater på vegger og i himlinger.

! TG 2 Overflater - 2

Punktet gjelder himling i 1. etasje og må ses i sammenheng med punkt takkonstruksjon/loft.

Himlingen har malte plater som overflate.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er observert noe oppsprekking i plateskjøter i himling i 1. etasje

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Se under punkt takkonstruksjon/loft for tiltak.

! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- De største avvikene ble observert i gang i underetasje med 18mm, også noe avvik i stue i 1. etasje.
- Soverom ble også kontrollert men i svært begrenset omfang grunnet møblering (senger etc.)

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Radon

Boligen er oppført på en tid da den kan/bør være utført med radonsperre men ingen dokumentasjon foreligger. I følge NGU aktsomhetskart for radon ligger boligen i et område med moderat/lav aktsomhetsgrad.

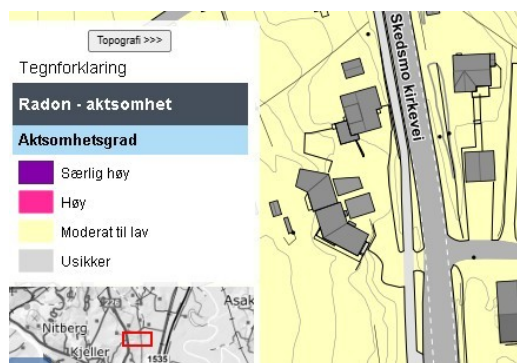
Vurdering av avvik:

- Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Dersom man skal leie ut hele eller deler av boligen er det krav om utførte radonmålinger.



Utsnitt NGU aktsomhetskart for radon

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Rommene i underetasje har laminat og fliser på gulv, samt fliser og malte plater på vegger.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. (det er våtrom og rom med andre installasjoner så som teknisk rom og kjøkken) mot inntilfylt vegg).

Det ble i stedet utført fuktsøk i området uten å finne unormale verdier.

TG 2 Innvendige trapper

Tretrapp som adkomst mellom etasjene.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rekkverk er løst på en side.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Må festes tilstrekkelig da løse rekkverk kan være til fare dersom noen lener seg på det og det gir etter.

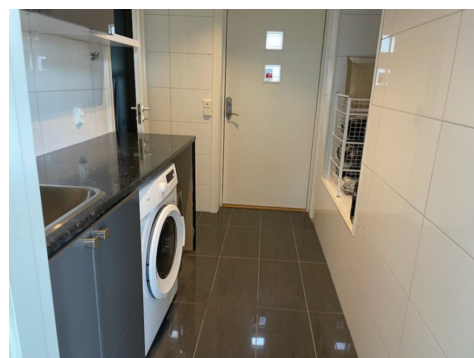
VÅTROM

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Flislagt gulv med vannbåren fulvvarme, flislagte vegger og malyte plater i himling. Innredet med vaskekum og opplegg for vaskemaskin.

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.



1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger og malte plater i himling.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med vannbåren gulvvarme.

Fall mot sluk er ikke målt da vaskemaskin var plassert over og ikke lot seg flytte.

Det er observert at rommet har tilnærmet flatt gulv og ingen registrerte oppkanter ved terskler.

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

- Det må foretas utbedring av fallforhold.

Rommet har fungert for dagens eier, men siden det er lite fall er det fare for at eventuelt lekkasjevann ikke vil renne til sluk men i stedet renne ut av rommet og skade tilstøtende arealer.
Det anbefales derfor å vurdere oppgradering av fallforholdene.

1. ETASJE > VASKEROM

Tilstandsrapport

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Sluk er plassert under vaskemaskin, dette er uheldig med tanke på renhold og inspeksjon.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ved en eventuell fremtidig oppgradering av vaskerommet anbefales det å vurdere annen slukplassering.

1. ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vaskekum og opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

1. ETASJE > VASKEROM

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner, det er en rørføring og en installasjonssjakt i område hvor hulltaking kunne vært aktuelt.

Det ble utført fuktsøk i rommet og fra tilstøtende rom uten å finne unormale forhold.

1. ETASJE > BAD

Generell

Flislagt gulv med vannbåren gulvvarme, flislagte vegger og malte plater i himling. Innredet med veggmontert toalett, servant med skap og dusjnisje med glassdører.

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon (sjekkliste prosjektering el.), kun en beskrivelse fra håndverker av hva som er gjort.

Årstall: 2019 Kilde: Eier



1. ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger og malte plater i himling.

Årstall: 2019 Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med vannbåren gulvvarme.

Gulvet er tilnærmet flatt utenfor nedsenk ved dusjnisje.

Ca. 20mm høydeforskjell fra topp flis ved terskel til topp slukrist.

Det ble avrettet og lagt flis på opprinnelig flis på gulv i 2019.

Årstall: 2019 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Fallforhold oppfyller ikke krav i henhold til TEK 17.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Våtrommet kan fungere med dette avviket, men det er en økt risiko for at det ved en eventuell lekkasje vil kunne renne vann ut av rommet i stedet for til sluk, med påfølgende skade av tilstøtende konstruksjoner. Ved en eventuell fremtidig renovering av badet anbefales det at fallforhold utbedres.

1. ETASJE > BAD

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Membran på gulv er fra byggeår, mens membran på vegger ble byttet i 2019

Årstall: 2014 Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

Innredet med veggmontert toalett, servant med skap og dusjnisje med glassdører.

1. ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

1. ETASJE > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom (garderobe) i område bak dusjnisje.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 7,2.



UNDERETASJE > BAD

Generell

Flislagt gulv med vannbåren varme, flislagte vegger og malte plater i himling. Innredet med veggmontert toalett, servant med skap badekar og dusjnisje med glassdører.

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon (sjekklister prosjektering el.), kun en beskrivelse fra håndverker av hva som er gjort.

Årstall: 2019 Kilde: Eier



UNDERETASJE > BAD

! TG 1 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger og malte plater i himling.

Årstall: 2019 Kilde: Eier

UNDERETASJE > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med vannbåren gulvvarme.
Fall mot sluk er målt til 27mm høydeforskjell fra topp flis ved terskel til topp slukrist.

Gulvet er tilnærmet flatt utenfor dusjnisje som er nedsenket ca. 15mm.
Det er ikke synlig oppkant på membran i forbindelse med terskel.

Det ble avrettet og lagt flis på opprinnelig flis på gulv i 2019.

Årstall: 2019 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.
Fallforhold oppfyller ikke krav i henhold til TEK 17.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Våtrommet kan fungere med dette avviket, men det er en økt risiko for at det ved en eventuell lekkasje vil kunne renne vann ut av rommet i stedet for til sluk, med påfølgende skade av tilstøtende konstruksjoner. Ved en eventuell fremtidig renovering av badet anbefales det at fallforhold utbedres.

UNDERETASJE > BAD

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.



UNDERETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredet med veggmontert toalett, servant med skap badekar og dusjnisje med glassdører.

UNDERETASJE > BAD

Tilstandsrapport

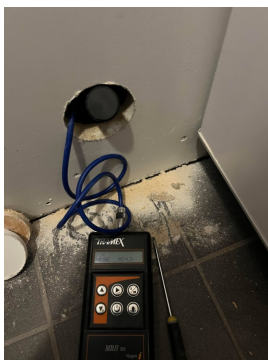
! TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

UNDERETASJE > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom (teknisk rom).
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 7.



UNDERETASJE > BAD (UTLEIE)

Generell

Flislagt gulv med vannbåren gulvvarme, flislagte vegger og malte plater i himling. Innredet med veggmontert toalett, servant med skap og dusjnise med glassdører.

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon (sjekklister prosjektering el.), kun en beskrivelse fra håndverker av hva som er gjort.

Årstall: 2019 Kilde: Eier

UNDERETASJE > BAD (UTLEIE)

! TG 1 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger og malte plater i himling.

Årstall: 2019 Kilde: Eier

UNDERETASJE > BAD (UTLEIE)

! TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med varmekabler.

Fall mot sluk er målt til 65mm høydeforskjell fra topp flis ved terskel til topp slukrist.

Gulvet er tilnærmet flatt utenfor dusjnise som er nedsenket med ca. 15mm.

Det er ikke synlig oppkant på membran i forbindelse med terskel.

Det ble avrettet og lagt flis på opprinnelig flis på gulv i 2019.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Fallforhold oppfyller ikke krav i henhold til TEK 17.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Våtrommet kan fungere med dette avviket, men det er en økt risiko for at det ved en eventuell lekkasje vil kunne renne vann ut av rommet i stedet for til sluk, med påfølgende skade av tilstøtende konstruksjoner. Ved en eventuell fremtidig renovering av badet anbefales det at fallforhold utbedres.

UNDERETASJE > BAD (UTLEIE)

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.



UNDERETASJE > BAD (UTLEIE)

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredet med veggmontert toalett, servant med skap og dusjnise med glassdører.

UNDERETASJE > BAD (UTLEIE)

! TG 1 Ventilasjon

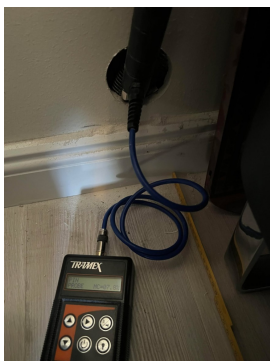
Det er balansert ventilasjon.

UNDERETASJE > BAD (UTLEIE)

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Hulltaking er foretatt ved/i fra tilstøtende rom (stue).
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 7,6.



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Laminat på gulv, malte plater på vegger og i himling. Innredning med slette (høyglans) fronter og laminat benkeplate, plater av cortenstål i sprutsone over benk. Integrerte hvitevarer med induksjonstopp, stekeovn, microbølgeovn og oppvaskmaskin. Kjøleskap plassert i nisje.



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter, kombinert med ventilasjonsanlegg.

UNDERETASJE > KJØKKEN (UTLEIE)

! TG 1 Overflater og innredning

Laminat på gulv, malte plater på vegger og i himling. Innredning med slette fronter og laminat benkeplate. Laminatplater i sprutsone over benk.
Frittstående hvitevarer med komfyr og kjøleskap.



UNDERETASJE > KJØKKEN (UTLEIE)

! TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.



TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.



Fordelerskap vann

Tilstandsrapport

Kursfortegnelse		EL-ENTREPRENØR	
Kurs nr.	Navn/ beskrivelse	Var. Kvalitet (K)	Leiding Lengde
1	1000000000	25	25
2	1000000000	25	25
3	1000000000	25	25
4	1000000000	25	25
5	1000000000	25	25
6	1000000000	25	25
7	1000000000	25	25
8	1000000000	25	25
9	1000000000	25	25
10	1000000000	25	25
11	1000000000	25	25
12	1000000000	25	25
13	1000000000	25	25
14	1000000000	25	25
15	1000000000	25	25
16	1000000000	25	25
17	1000000000	25	25
18	1000000000	25	25
19	1000000000	25	25
20	1000000000	25	25
21	1000000000	25	25
22	1000000000	25	25
23	1000000000	25	25
24	1000000000	25	25
25	1000000000	25	25
26	1000000000	25	25
27	1000000000	25	25
28	1000000000	25	25
29	1000000000	25	25
30	1000000000	25	25
31	1000000000	25	25
32	1000000000	25	25
33	1000000000	25	25
34	1000000000	25	25
35	1000000000	25	25
36	1000000000	25	25
37	1000000000	25	25
38	1000000000	25	25
39	1000000000	25	25
40	1000000000	25	25
41	1000000000	25	25
42	1000000000	25	25
43	1000000000	25	25
44	1000000000	25	25
45	1000000000	25	25
46	1000000000	25	25
47	1000000000	25	25
48	1000000000	25	25
49	1000000000	25	25
50	1000000000	25	25
51	1000000000	25	25
52	1000000000	25	25
53	1000000000	25	25
54	1000000000	25	25
55	1000000000	25	25
56	1000000000	25	25
57	1000000000	25	25
58	1000000000	25	25
59	1000000000	25	25
60	1000000000	25	25
61	1000000000	25	25
62	1000000000	25	25
63	1000000000	25	25
64	1000000000	25	25
65	1000000000	25	25
66	1000000000	25	25
67	1000000000	25	25
68	1000000000	25	25
69	1000000000	25	25
70	1000000000	25	25
71	1000000000	25	25
72	1000000000	25	25
73	1000000000	25	25
74	1000000000	25	25
75	1000000000	25	25
76	1000000000	25	25
77	1000000000	25	25
78	1000000000	25	25
79	1000000000	25	25
80	1000000000	25	25
81	1000000000	25	25
82	1000000000	25	25
83	1000000000	25	25
84	1000000000	25	25
85	1000000000	25	25
86	1000000000	25	25
87	1000000000	25	25
88	1000000000	25	25
89	1000000000	25	25
90	1000000000	25	25
91	1000000000	25	25
92	1000000000	25	25
93	1000000000	25	25
94	1000000000	25	25
95	1000000000	25	25
96	1000000000	25	25
97	1000000000	25	25
98	1000000000	25	25
99	1000000000	25	25
100	1000000000	25	25

Kursfortegnelse vannfordeling



! TG 1 Vannbåren varme

Vannbåren gulvvarme i boligen.

Dette ble skrevet om anlegget i forrige salgsoppgave for boligen: Luft til vann varmepumpe og vannbårent oppvarmingssystem. Hele underetasje og bad i 1.etg. har vannbåren gulvvarme, som kan termostatstyres for hvert rom. I stue/kjøkken er det lagt opp vannførende varmelister langs veggene. Ventilasjonsanlegget er integrert med varmepumpa og skaffer pumpa varmluften som gjenvinnes i vann.



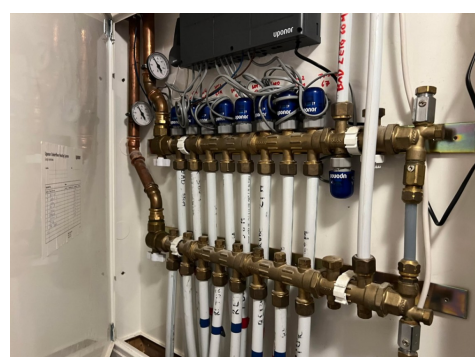
Fordelerskap på bad 1. etasje

! TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

! TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.



! TG 1 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Elektrisk anlegg fra byggeår, med atomatsikringer.

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 EL anlegget ble installert i 2014, senere utvidet/endret i 2019.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Ja i dagens eiers eiertid.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Ja, det foreligger samsvarserklæring for arbeider utført i 2014 og 2019.
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 varmtvannsbereider, 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



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

Røykvarsler og 6kg pulverapparat i boligen.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei Brannslukningsapparater som passerer 10 år før salg av boligen må byttes ut.
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei Husk å funksjonsteste og bytte batterier før salg av boligen.
4. Er det skader på røykvarslere?

Tilstandsrapport

Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av leirholdige masser.

! TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering utført med drenerende masser eventuelt kombinert med rør for bortledning av vann.

Fuktsikring av grunnmur med grunnmursplast (ikke synlig for verifikasjon)

! TG IU Grunnmur og fundamenter

Grunnmur er ikke synlig for inspeksjon eller verifikasjon av materiale. Helt inntilfylt utvendig og kledd/flislagt innvendig.

! TG 1 Forstøtningsmurer

Betong eller pusset murverk som støttemur ved terrengtrapp fra 1. etasje ned til underetasje.

! TG 2 Terrengforhold

Fall vekk fra boligen på nedside, tilnærmet flatt terreng på oppsiden (parkering).

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Om mulig bør terreng justeres slik at det blir fall vekk fra boligen på alle sider.

Dette reduserer belastning på drenering og fuktsikring av grunnmur.

Bygninger på eiendommen

Bod i bakkant av carport



Anvendelse

Byggeår

2014

Standard

Vedlikehold

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Beskrivelse

Bod i bakkant av carport.

Bygget er oppført i bindingsverk, pulttak tekket med metallplater.

Fundamentert med støpt plate.

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

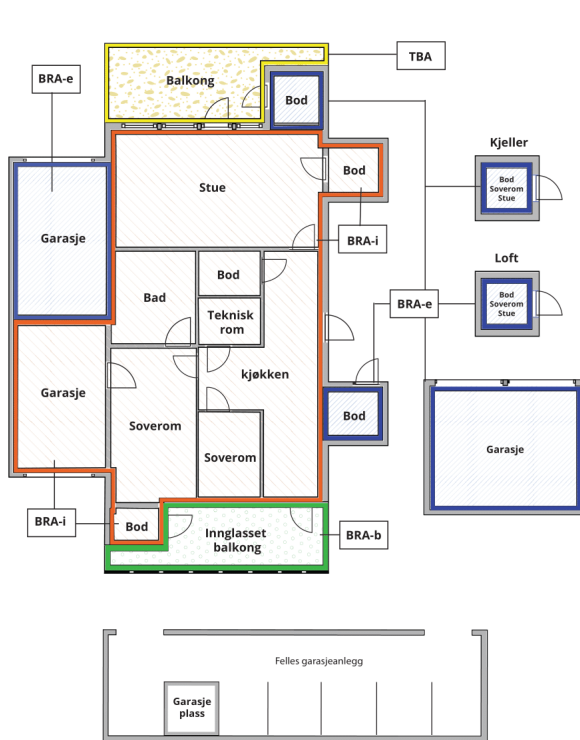
Hva er måleverdig areal?

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)		
1. etasje	85			85	
Underetasje	85			85	
SUM	170				
SUM BRA	170				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré med trapp, Stue/kjøkken, Vaskerom, Bod, Garderobe, Bad		
Underetasje	Gang med trapp, Bad, Teknisk rom, Soverom, Soverom, Stue (utleie), Kjøkken (utleie), Bad (utleie), Soverom (utleie)		

Kommentar

Andre Arealer:

Biloppstillingsplass i Carport

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig. Denne boligen består har mange vinkler og er således vanskelig å måle opp korrekt. Det er gjort fysiske målinger på stedet og også sammenlignet med byggemeldte tegninger og tidligere salgsoppgaver.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Bruken av rom i underetasje er endret i forhold til byggemeldte tegninger. Det er etablert utleiemulighet i deler av underetasje, det er innvendig adkomst til delen som benyttes til utleie, hvilket gjør at dette ses på som utleie av del av egen bolig.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Diverse arbeider er utført i senere tid
Men større arbeider så som fasader og bad er utført tidligere enn dette.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Bod i bakkant av carport

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		6		6	
SUM		6			
SUM BRA	6				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Bod	

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	161	9
Bod i bakkant av carport	0	6

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.3.2025	Kjetil Jahr	Takstingenør
	Åsny Erlandsen Åsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3205 LILLESTRØM	27	56		1	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Skedsmo kirkevei 117

Hjemmelshaver

Åsen Åsny Erlandsen

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i et område med boligbebyggelse, og grenser mot landbruksarealer. Det er skoler, barnehager og nærbutikk i området.

Adkomstvei

Privat avkjørsel med flere brukere fra offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Skrånende tomt terrassert av bolig, opparbeidet med asfalterte gang og parkeringsarealer. Hage med plen og terrasse på nedsiden av boligen.

Tomten er ikke seksjonert, men hver seksjonseier benytter/disponerer den del som naturlig faller ut fra sin del av boligen.

Tinglyste/andre forhold

Det er ikke registrert servitutter eller heftelser på eiendommen som anses å påvirke verdiansettelse av eiendommen.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum

6 400 000

År

2014

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	25.03.2025	Mottatt fra megler.	Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	24.09.2013	Midlertidig Brukstillatelse	Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	06.01.2014	Ferdigattest	Gjennomgått		Nei
Tegninger	03.08.2012	Opprinnelige byggetegninger	Gjennomgått		Nei
Lillestrøm kommune		Områdeanalyse, matrikkelrapport med kart, opplysninger om vann og avløp.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.05.2025	

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/GI4357>

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