

# Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter  
 Riihimækiveien 17, 2013 SKJETTEN  
 LILLESTRØM kommune  
 gnr. 71, bnr. 54  
 Andelsnummer 312

Sum areal alle bygg: BRA: 71 m<sup>2</sup> BRA-i: 54 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 05.03.2026

Rapportdato: 06.03.2026

Oppdragsnr.: 21409-1052

Referansenummer: VU1657

Autorisert foretak: Rambøll Norge AS

Sertifisert Takstingeniør: Andreas Brørvik



**RAMBOLL**

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

# Rambøll Norge

Rambøll er en global samfunnsrådgiver innen Bygg & arkitektur, Samferdsel & byutvikling, Energi, Vann, Miljø og Management consulting. På verdensbasis har vi totalt 16 000 medarbeidere, lokalisert i 35 land, og i Norge er vi 1600 medarbeidere fordelt på 15 kontorer.

I Rambøll er vi opptatt av å skape inspirerende og bærekraftige løsninger, som skal gi rom for vekst og utvikling, og som er til det beste for kunden, sluttbrukeren og samfunnet omkring.

Vi utfører større og mindre oppdrag for både det offentlige og private.

Vi leverer følgende tjenester: Verditakst, tilstandsvurdering, skadetakst, naturskadetakst, vurdering av skader etter bygge- og anleggsarbeider, byggtermografi, byggeledelse/prosjektledelse, kvalitetsbefaringer, overtakelsesbefaringer, utarbeidelse av vedlikeholdsplaner, annen byggteknisk rådgivning.

Med våre rapporter skal du føle deg trygg på at du får en objektiv vurdering.



Rapportansvarlig

Andreas Brørvik

Uavhengig Takstingeniør

andreas.brorvik@ramboll.no

913 95 913



# 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.

## 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
- 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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 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 strakstiltak 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.



### 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.

## Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Selveierleilighet fra 1975 i boligbygg med flere boenheter. Leiligheten ligger i 1. et. Med adkomst adkomst via felles inngang/trappegang på bakkenivå. Leiligheten fremstår som i normalt god stand med moderne innredning og overflater.

Rapporten inkluderer ikke bygningens klimaskjerm, innvendige og utvendige fellesområder.

## Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1975

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Brann og lydklassifisert entrédør. Skyvedør mellom stue og innglasset balkong.

Innglasset balkong mot vest på ca 16 kvadratmeter. Balkongen er flislagt, og det er skyvevinduer i front og sidehengslet vindu i hjørnet.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulvoverflater av: Parkett.  
Veggoverflater av: Malte glatte flater.  
Himlingsoverflater av: Malte betongelementer.  
Det er malte profilerte innvendige dører

Etasjeskiller er av betongelementer.  
Det avdekkes nivåforskjell på opptil 10 mm gjennom hele stuen.

Oppvarming: Elektrisk.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad  
Badet har flislagt gulv med varme, flislagte vegger, tak-ess plater i himling med downlights. Det inneholder et vegghengt servantskap med to skuffer og en overliggende servant og ett-greps armatur. Vegghengt speilskap med lys og stikkontakter. Det er også et smalt vegghengt høyskap.  
Dusjen er plassert på gulvet i hjørnet og har innfellbare glassdører for plassbesparelse og enkel tilkomst.  
Dusjbatteri er tilkoblet en veggmontert takdusj -og hånddusj for fleksibel bruk.  
Toalettet er vegghengt med en innebygget susterne, Rommet har også opplegg for vaskemaskin og plass til tørketrommel i nisje,  
Avtreksventilen for ventilasjon er plassert på vegg.  
Vannrørene er av typen rør-i-rør system, mens avløpsrørene er laget av plast.  
Tilgang til stoppekran via hull i vegg bak skuffeseksjon, det er tilgang til fordelerskap for rør-i-rørsystemet via skuffeseksjon på kjøkken/tilstøtende bad.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har en delvis åpen løsning mot stuen og spiseplass. Kjøkkeninnredningen har profilerte hvite fronter og inkluderer

benkeskap og overskap, samt to benkehjørneskap med uttreksfunksjon for praktisk oppbevaring. Benkeplatene er av malt heltre. I benkeplaten er det en nedfelt oppvaskkum med ettgrepsskran for enkel betjening.  
Mellom kjøkkenbenken og overskapene er det fliser som gir en praktisk og estetisk barriere. Det er benkebelysning for godt arbeidslys og stikkontakter under overskapene for praktisk bruk. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer, komfyr og mikrobølgeovn, samt oppvaskmaskin under benk og en nedfelt induksjonstopp. Det er nisje for frittstående kjøleskap. Ventilator under overskap med kullfilterløsning.  
Vannrørene er installert med et rør-i-rør-system, og avløpsrørene er av plast.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap bak skuff på kjøkken  
Det er avløpsrør av plast.  
Boligen har naturlig ventilasjon.  
Varmtvannstanken er på ca. 150 liter.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i fellesgang utenfor inngangsdør. Det elektriske anlegget er basert på skjulte føringsveier.

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

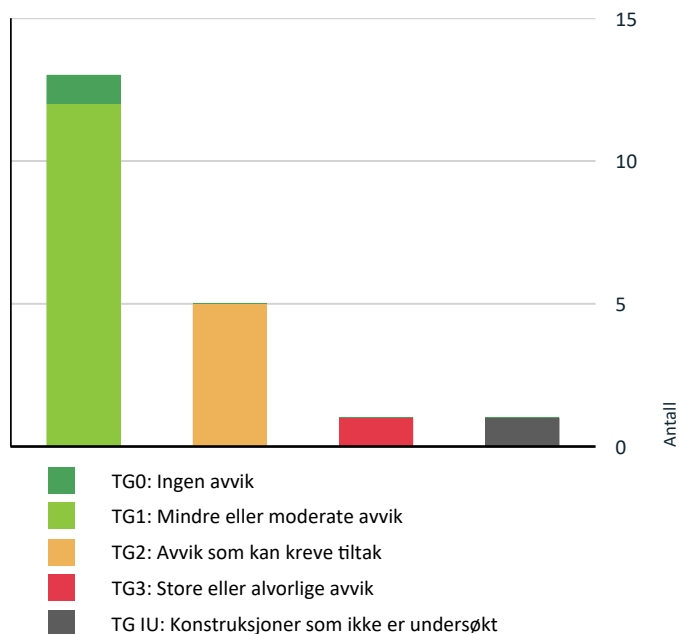
[Gå til side](#)

### Boligbygg med flere boenheter

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

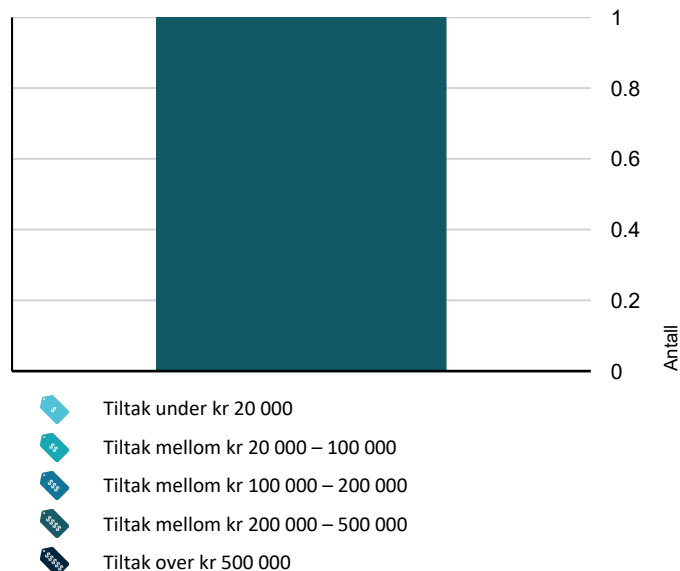
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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

Takstmann tar forbehold om oppståtte endringer av tilstand etter befaring.

Alle TG. og kommentarer er gitt etter tilstand på befæringsdatoen.

Alle målinger, fuktsøk ol. Er de faktiske forholdene på befæringsdatoen.

Det påpekes at takstmann ikke har elektrofaglig kompetanse, selvom om elektriske installasjoner er vurdert i rapporten.

Takstmann innhenter opplysninger om boligen fra eier på befaringen, dette for å kunne gi et så godt bilde av bygningsmassen som mulig, usynlige installasjoner som bla. gulvvarme osv er opplysninger selger har gitt ved befaringen uten at takstmannen nødvendigvis har mulighet til å funksjonsteste eller etterprøve om de opplysninger som er gitt faktisk stemmer.

Det er selgers plikt at opplysninger om utført arbeide/oppgradering som selger skulle ha vist eller må kjenne til fremkommer. Selger har også lest igjennom utkast til rapporten å kontrollert for feil/mangelfulle opplysninger før rapporten blir publisert i salgsoppgaven.

## Oppsummering av avvik

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

### Boligbygg med flere boenheter

#### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

#### ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

#### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

# Sammendrag av boligens tilstand

⚠ Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.

⚠ Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



**Byggeår**  
1975

**Kommentar**

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

**Anvendelse**

**Standard**

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

**Vedlikehold**

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### ! TG 1 Vinduer

**Kommentar**

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

(Vrider på soverom er litt hard å betjene. Denne bør smøres opp/justeres for å sikre god funksjon).

**Årstall:** 2006

**Kilde:** Produksjonsår på produkt



Vrider er litt hard å betjene

### ! TG 1 Dører

**Kommentar**

Brann og lydklassifisert entrédør med sertifisering B-30/40 dB.  
Skyvedør fra 2006 mellom stue og innglasset balkong.

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

**Kommentar**

Innglasset balkong mot vest på ca 16 kvadratmeter. Adkomst via skyvedør i stue  
Balkongen er flislagt, og det er skyvevinduer i front og sidehengslet vindu i hjørnet.

# Tilstandsrapport



Innglasset balkong



Innglasset balkong, stikkontakter på vegg



Innglasset balkong

## TG 2 Andre utvendige forhold

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

### Konsekvens/tiltak

- For å lukke avviket iht. NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

Det bør utarbeides en tilstandsanalyserapport eller vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Manglende planlegging og dokumentasjon kan føre til uforutsette vedlikeholdsbehov og økte felleskostnader.

## INNENDIG

## TG 1 Overflater

### Kommentar

Gulvoverflater av: Parkett.

Veggoverflater av: Malte glatte flater.

Himlingsoverflater av: Malte betongelementer.

Parkett: Det er noe bruksslitasje og merker gjennomgående i alle rom, men ikke utover det som er normalt med tanke på alderen.

## TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

### Kommentar

Etasjeskiller er av betongelementer.

Det avdekkes nivåforskjell på opptil 10 mm gjennom hele stuen.

# Tilstandsrapport

## ! TG 1 Innvendige dører

### Kommentar

Det er malte profilerte innvendige dører

2. stk skyvedører. Inn til bod og soverom.

1. stk dør til bad.

## ! TG 1 Andre innvendige forhold

### Kommentar

Oppvarming: Elektrisk

## VÅTROM

### ETASJE > BAD

#### Generell

### Kommentar

Badet har flislagt gulv med varme, flislagte vegger, tak-ess plater i himling med downlights. Det inneholder et vegghengt servantskap med to skuffer og en overliggende servant og ett-greps armatur. Vegghengt speilskap med lys og stikkontakter. Det er også et smalt vegghengt høyskap.

Dusjen er plassert på gulvet i hjørnet og har innfellbare glassdører for plassbesparelse og enkel tilkomst.

Dusjbatteri er tilkoblet en veggmontert takdusj -og hånddusj for fleksibel bruk.

Toalettet er vegghengt med en innebygget susterne,

Rommet har også opplegg for vaskemaskin og plass til tørketrommel i nisje,

Avtreksventilen for ventilasjon er plassert på vegg.

Vannrørene er av typen rør-i-rør system, mens avløpsrørene er laget av plast.

Tilgang til stoppekran via hull i vegg bak skuffeseksjon, det er tilgang til fordelerskap for rør-i-rørsystemet via skuffeseksjon på kjøkken/tilstøtende bad.

Det planlegges for oppgradering av bad i mai 2026 iht, selger. arbeidet er i regi av borettslaget.

### ETASJE > BAD

## ! TG 2 Overflater vegger og himling

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det blir påvist små riper/roser i veggfliser jevnt over på badet.

Det er påvist slipp i fugemass mellom gulv/vegg enkelte steder, I dusjsonen er det tegn på at det er fuget på nytt over gammel fug.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Badet er opplyst å skulle oppgraderes i sin helhet, og de påviste avvikene vil dermed bli utbedret som en del av denne totale rehabiliteringen. Det forutsettes at nytt arbeid utføres i henhold til gjeldende våtromsnorm og produsentenes monteringsanvisninger.

### ETASJE > BAD

## ! TG 2 Overflater Gulv

### Kommentar

Høydeforskjell fra topp hjelpesluk i dusjsone til toppen av membranen ved dørterskelen er er målt til 39 mm. Høyde til topp hovedsluk er målt til 27 mm.

### Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

- Det er avvik:

Det sår/hakk i en gulvflis

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skadet flis bør vurderes utbedret for å ivareta det estetiske uttrykket. Det er ingen umiddelbar risiko for funksjonssvikt, men dersom skaden forverres kan det på sikt oppstå behov for utskifting.

## ETASJE > BAD

### TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

#### Kommentar

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.
- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Hull/åpning bak servantskap vurderes som en utetthet i tettesjikt da dette befinner seg i våtsone.

#### Konsekvens/tiltak

- Utettheter i tettesjiktet på våtrommet kan føre til fuktskader i bakenforliggende konstruksjoner dersom det ikke blir foretatt tiltak på våtrommets tettesjikt.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Hull/åpning bak servantskap bør tettes og tettesjiktet utbedres for å hindre fuktinntrengning i konstruksjonen.

Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført membran, eller utføres nødvendige undersøkelser for å avklare tilstanden. Manglende dokumentasjon og synlig membran medfører usikkerhet om utførelsen, og øker risikoen for skjulte fuktskader.

Kostnadsestimat gjelder ved totalrenovering av bad.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**



Kontroll av hovedsluk under servantskap.



Hull/åpning i baderomsvegg.



Kontroll av hjelpesluk i dusj.

## ETASJE > BAD

# Tilstandsrapport

## TG 1 Sanitærutstyr og innredning



Svellskader på bunnplate i skuff



Servantskap

### ETASJE > BAD

## TG 2 Ventilasjon

### Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

### Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

### ETASJE > BAD

## TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

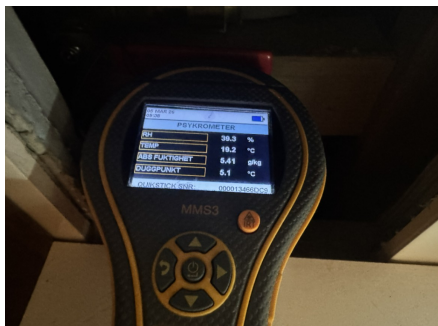
### Kommentar

Hulltaking er ikke foretatt da det var mulig å gjennomføre fuktmålinger via tilgjengelig hull/åpning i vegg inne på badet, bak servantskap.

Det ble med egnet instrument målt relativ luftfuktighet i lukket veggkonstruksjon mellom bad og kjøkken, 39 % ved 19 grader.

Vektprosent målt i treverk på befæringsdatoen var 8 %.

Instrumentet er kalibrert for tresorten det måles i (Nordisk gran). Måleresultatet vurderes å være tilfredsstillende.



Relativ luftfuktighet og temperatur



Fuktmåling med pigg i tilgjengelig treverk via hull/åpning bak servantskap

## KJØKKEN

### ETASJE > KJØKKEN

## TG 1 Overflater og innredning

### Kommentar

Kjøkkenet har en delvis åpen løsning mot stuen og spise plass. Kjøkkeninnredningen har profilerte hvite fronter og inkluderer benkeskap og overskap, samt to benkehjørneskap med uttrekksfunksjon for praktisk oppbevaring. Benkeplatene er av malt heltre. I benkeplaten er det en nedfelt oppvaskkum med

# Tilstandsrapport

ettgrepskran for enkel betjening.

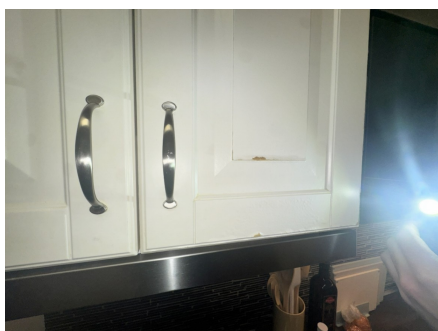
Mellom kjøkkenbenken og overskapene er det fliser som gir en praktisk og estetisk barriere. Det er benkebelysning for godt arbeidslys og stikkontakter under overskapene for praktisk bruk.

Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer, komfyr og mikrobølgeovn, samt oppvaskmaskin under benk og en nedfelt induksjonstopp. Det er nisje for frittstående kjøleskap. Ventilator under overskap med kullfilterløsning.

Vannrørene er installert med et rør-i-rør-system, og avløpsrørene er av plast.

Det er ikke registrert installert lekkasjestopper eller komfyrvakt. Det anbefales å undersøke nærmere om det foreligger krav til slike sikkerhetsinstallasjoner i forbindelse med oppgraderingen av kjøkkenet.

Til orientering er det observert noen kosmetiske skader på overflater. Dette påvirker ikke funksjonsgraden til kjøkkenet.



Svelleskader på dører og dekkssid over platetopp



Kjøkken

## ETASJE > KJØKKEN

### ! TG 2 Avtrekk

#### Kommentar

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

#### Vurdering av avvik:

- Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

#### Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres ventilasjonskanal ut i det fri fra ventilator.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### ! TG 1 Vannledninger

#### Kommentar

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap bak skuff på kjøkken

### ! TG 1 Avløpsrør

#### Kommentar

Det er avløpsrør av plast.

### ! TG 1 Ventilasjon

#### Kommentar

Boligen har naturlig ventilasjon.

# Tilstandsrapport

## ! TG IU Varmtvannstank

### Kommentar

Varmtvannstanken er på ca. 150 liter.

Bereeder er plassert på badet og er innkasset. Alder og tilstand er ikke vurdert på grunn av manglende inspeksjonsmuligheter uten å demontere kassen.

Det anbefales ytterligere undersøkelse av varmtvannsberederen når tilkomst er etablert.



Bereeder i kasse



Kasse er ca 50x50 cm



Kasse er ca 50x50 cm



Bilde tatt opp i kasse

## Elektrisk anlegg

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

*Tilstanden 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.*

### Kommentar

Sikringsskap med automatsikringer plassert i fellesgang utenfor inngangsdør. Det elektriske anlegget er basert på skjulte føringsveier.

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.

1975

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

Ukjent

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

Ja

# Tilstandsrapport

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Ukjent**

**Det forligger samsvar for deler av anlegget**

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 Eier har ikke opplydd at sikringer løser ut.**

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

**Nei**

## Generelt om anlegget

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

**Nei**

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

**Nei**

## Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

**Nei**

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

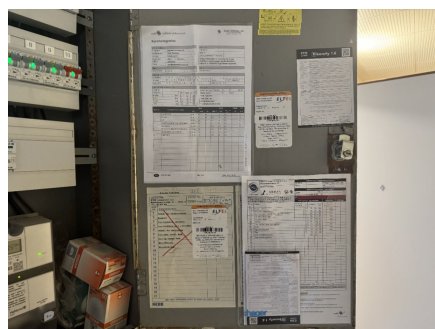
**Ja**

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

**Ja På bakgrunn av alder og lite informasjon, anbefales det å gjennomføre en kontroll av det elektriske anlegget.**



Sikringsskap



Ny/gammel kursfortegnelse

## FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

*Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet.*



### Helse, miljø og sikkerhet

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

# 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

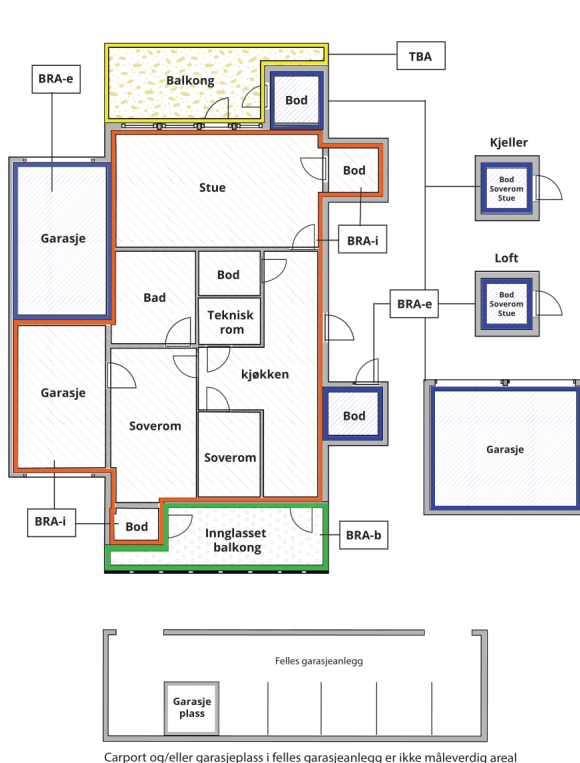
## Hva er måleverdig areal?

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?

$$BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b$$

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.

# Arealer

## Boligbygg med flere boenheter

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                           | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|---------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innlasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| Etasje         | 54                            | 1                           | 16                        | 71  |                                 |
| <b>SUM</b>     | <b>54</b>                     | <b>1</b>                    | <b>16</b>                 |     |                                 |
| <b>SUM BRA</b> | <b>71</b>                     |                             |                           |     |                                 |

## Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i)              | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innlasset balkong (BRA-b) |
|--------|-----------------------------------------|-----------------------------|---------------------------|
| Etasje | Entré, bad, bod, stue, kjøkken, soverom | Bod i felles bodbygg        | Innlasset balkong         |

### Kommentar

Innlasset balkong utgjør 15,57 kvadratmeter

Bod i felles bodbygg er i underkant av 1 kvadratmeter. ca. 0.8 kvadratmeter

I tillegg er det en felles bod i kjeller på ca 40 kvadratmeter

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Tegninger stemmer med dagens bruk

### Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato      | Til stede       | Rolle         |
|-----------|-----------------|---------------|
| 05.3.2026 | Andreas Brørvik | Takstingeniør |

## Matrikkeldata

| Kommune         | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal                 | Kilde                      | Eieforhold    |
|-----------------|------|------|------|------|-----------------------|----------------------------|---------------|
| 3205 LILLESTRØM | 71   | 54   |      | 0    | 6581.2 m <sup>2</sup> | BEREGNET AREAL<br>(Ambita) | Ikke relevant |

### Adresse

Riihimäkiveien 17

### Hjemmelshaver

Riihimäkiveien Borettslag

## Andelsobjekt

| Org.nr.   | Leil. nr. | Forretningsfører | Eier av adkomstdokumenter |
|-----------|-----------|------------------|---------------------------|
| 948391546 |           |                  | Hor Dina El, Azraki Josef |

## Innskudd, pålydende mm

### Andelsnummer

312

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger på Skjetten i Lillestrøm Kommune,.

### Adkomstvei

Kommunal 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

Asfalterte internveier

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

| Beskrivelse          | Dato       | Kommentar | Status           | Sider | Vedlagt |
|----------------------|------------|-----------|------------------|-------|---------|
| Plantegninger        | 02.03.2026 |           | Gjennomgått      |       | Nei     |
| Kommunalinformasjon  | 03.03.2026 |           | Ikke gjennomgått |       | Nei     |
| Forretningsførerinfo | 03.03.2026 |           | Ikke gjennomgått |       | Nei     |
| Egenerklæringsskjema | 05.03.2026 |           | Gjennomgått      | 5     | Nei     |

## Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar          |
|---------|------------|--------------------|
| 1       | 06.03.2026 | Rapport 06.03.2026 |

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

### Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

### Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

### Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.