

Tilstandsrapport

 Rekkehus

 Karisveien 124 , 2013 SKJETTEN

 LILLESTRØM kommune

 gnr. 71, bnr. 44

 Andelsnummer 38

Sum areal alle bygg: BRA: 111 m² BRA-i: 106 m²



Befaringsdato: 09.03.2026

Rapportdato: 14.03.2026

Oppdragsnr.: 22177-1124

Eiendomsverdi ref nr: AU2122

Autorisert foretak: Rambøll Norge AS

Sertifisert Takstingeniør: Jørgen Stensbak



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

Jørgen Stensbak

jorgen.stensbak@ramboll.no

920 53 476



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

Rekkehus - Byggeår: 1973

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen består av sveiset takbelegg. Taket er besikket fra taknivå.
Takrenner, nedløp og beslag av metall.
Bygget har flatt tak med kompakt takkonstruksjon uten loftsrom.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret, med utvendig liggende bordkledning.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. På soveromsvinduene i 2. etasje er det montert elektrisk utvendig solskjerming.

Bygningen har malt hovedytterdør og malte balkongdører i tre med glassfelt.
Ved inngangspartiet er det en terrasse på ca. 9 m² med gulv av spaltebord.

Fra stuen er det utgang til en vestvendt terrasse på ca. 19 m². Terrassen er belagt med spaltebord og har levegger mot nabo utført i treverk med liggende spiler. Det er i tillegg montert en pergola på terrassen.

Fra gang i 2. etasje er det utgang til en vestvendt takterrasse på ca. 19 m². Terrassen har gulv av spaltebord som videre er belagt med plastfliser. Det er tette levegger mot nabo og rekkverk med liggende panel i front. Rekkverkshøyden er målt til 92 cm.

INNENDIG

[Gå til side](#)

1. etasje
Gulvoverflater av: laminat
Veggoverflater av: malte plater
Himlingsoverflater av: malt slett himling

2. etasje
Gulvoverflater av: laminat
Veggoverflater av: malte plater
Himlingsoverflater av: malt slett himling
Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Det ble foretatt målinger av skjevheter i etasjeskille:
Stue 1. et. 10 mm.
Gang 2. et. 2 mm.
Soverom 2. et. 4 mm.

Det ble på tilfeldige steder målt takhøyde i rom:
Stue 1. et. 236 cm.
Gang 2. et. 238 cm.
Boligen har malt tretrapp.
Det er malte profilerte innvendige dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom i 1. etasje
Badet har flislagt gulv med elektriske varmekabler, flislagte vegger og slett malt himling med downlights. Innredningen består av vegghengt servantskap, servant med ettgreps armatur, speilskap

med belysning samt et overskap over vaskemaskin. Dusjnise på gulv med innfellbare glassdører. Veggmontert dusjbatteri med takdusj og hånddusj. Vegghengt toalett. Vannrør er utført i plast (rør-i-rør-system), og avløpsrør er av plast.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Bad i 2. etasje

Badet har flislagt gulv med elektriske varmekabler, flislagte vegger og slett malt himling med downlights. Innredningen består av vegghengt servantskap med servant og ettgreps armatur, speil med belysning samt et vegghengt skap. Badekar med ekstra dusjvegg. Toalettet er vegghengt. Vannrør er utført i plast (rør-i-rør-system), og avløpsrør er av plast.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken med åpen løsning mot stue. Gulvoverflate av laminat. Kjøkkeninnredning med slette fronter. Benkeplater av laminat. Nedfelt oppvaskkum med ett-greps kran. Benkeskapsbelysning under overskap. Integrerte hvitevarer. Kjøleskap med frysedel, stekeovn og mikroovn i høyskap, oppvaskmaskin i benk og nedfelt platetopp. Vegghengt ventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikket i rørskap.
Det er avløpsrør av plast. Avløpsrør er byttet i forbindelse med oppgradering av bad.
Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler i vinduer og veggventiler på soverom. Det er elektrisk avtrekk på bad og kjøkkenventilator, men disse står ikke i kontinuerlig drift.
Det er installert luft til luft varmepumpe.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Sikringsskap med automatsikringer er plassert i bod. Det elektriske anlegget består av både åpne og skjulte føringsveier fra byggeåret. Nåværende eier har utført oppgraderinger på store deler av anlegget.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av løsmasser i følge kart fra geo.ngu.no.
Dreneringen er fra 1973.
Støpt plate på mark.
Utvendige avløpsrør er av ukjent type og er fra 1973. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av ukjent type og er fra 1973. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

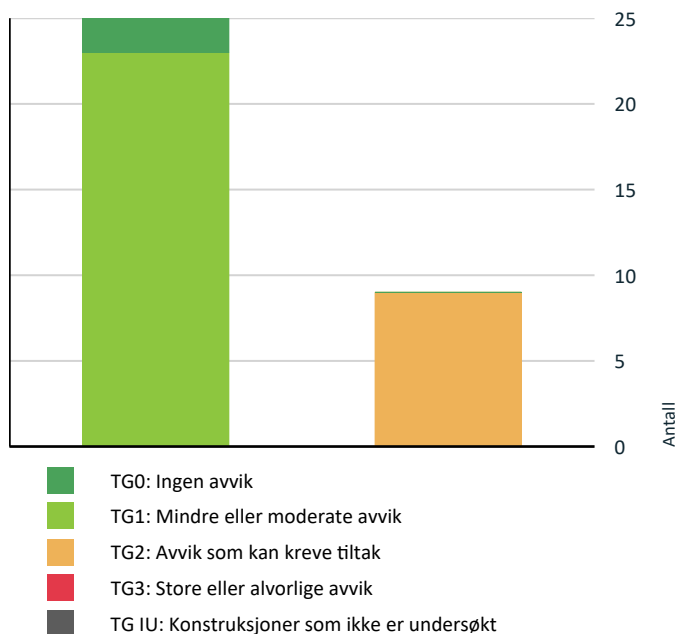
Rekkehus

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Boligen har i dag tre soverom i 2. etasje. Opprinnelige byggesøknader viser at etasjen er godkjent med to soverom, og det foreligger ingen dokumentasjon på bruksendring eller godkjenning av det tredje soverommet. Anbefaler å innhente informasjon hos P.B.E.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? 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 befaringsdatoen.

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

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/oppradering 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.

Rekkehus

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Gamle takrenner med høy slitasje på takterrasse.



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.



Tekniske installasjoner > Ventilasjon

[Gå til side](#)

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

Det er kun ventiler i vindu på et soverom og ventilasjonen blir dermed begrenset når det ikke er noe fast avtrekk.



Tekniske installasjoner > Varmesentral

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

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

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

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

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

! Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Tilstandsrapport

REKKEHUS



Byggeår
1973

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen består av PVC-duk. Taket er besikktiget fra taknivå. I følge tidligere salgsoppgave ble yttertaket tekket om i 2018/2019. Det ligger fortsatt snø på taket, og vurderingen er derfor i hovedsak basert på alder og synlige forhold.



Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner, nedløp og beslag av metall.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Gamle takrenner med høy slitasje på takterrasse.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tidspunkt for oppgradering renner nærmer seg.

Tilstandsrapport



! TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret, med utvendig liggende bordkledning. Ifølge tidligere salgsoppgave ble kledningen skiftet for ca. 15 år siden.

! TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Bygget har flatt tak med kompakt takkonstruksjon uten loftsrom.

! TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. På soveromsvinduene i 2. etasje er det montert elektrisk utvendig solskjerming.

Årstall: 2022

Kilde: Produksjonsår på produkt

! TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og malte balkongdører i tre med glassfelt. Balkongdører er fra 2022.



Ytterdør tar i terskel. Dør bør justeres.

! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Ved inngangspartiet er det en terrasse på ca. 9 m² med gulv av spaltebord.

Fra stuen er det utgang til en vestvendt terrasse på ca. 19 m². Terrassen er belagt med spaltebord og har leegger mot nabo utført i treverk med liggende spiler. Det er i tillegg montert en pergola på terrassen.

Fra gang i 2. etasje er det utgang til en vestvendt takterrasse på ca. 19 m². Terrassen har gulv av spaltebord som videre er belagt med plastfliser. Det er tette leegger mot nabo og rekkverk med liggende panel i front. Rekkverkshøyden er målt til 92 cm.

Vurdering av avvik:

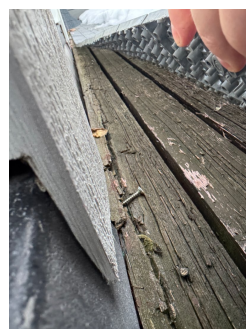
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak

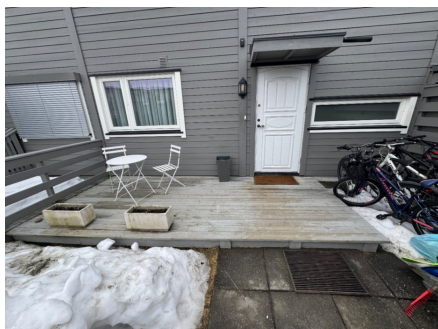
- Tidspunkt for utskifting av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det bør gjennomføres vedlikehold og eventuelt utskifting av værslitt og oppsprukket trevirke for å forhindre ytterligere forringelse og redusere risiko for råteskader.

Siden mer enn halvparten av forventet brukstid på tettesjikt/membran er passert, anbefales det å følge med på tilstanden og vurdere utskifting for å unngå lekkasjer og fuktskader i underliggende konstruksjoner.



Høy alder og slitasje på gulv.



Det er skjevheter på terrassegulv og værslitt trevirke.

INNVENDIG

! TG 1 Overflater

Beskrivelse

1. etasje

Gulvoverflater av: laminat

Veggoverflater av: malte plater

Himlingsoverflater av: malt slett himling

2. etasje

Gulvoverflater av: laminat

Veggoverflater av: malte plater

Himlingsoverflater av: malt slett himling

Tilstandsrapport

! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Det ble foretatt målinger av skjevheter i etasjeskille:

Stue 1. et. 10 mm.

Gang 2. et. 2 mm.

Soverom 2. et. 4 mm.

Det ble på tilfeldige steder målt takhøyde i rom:

Stue 1. et. 236 cm.

Gang 2. et. 238 cm.

! TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp.

! TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Det er malte profilerte innvendige dører.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Badet har flislagt gulv med elektriske varmekabler, flislagte vegger og slett malt himling med downlights. Innredningen består av vegghengt servantskap, servant med ettgreps armatur, speilskap med belysning samt et overskap over vaskemaskin. Dusjinisje på gulv med innfellbare glassdører. Veggmontert dusjbatteri med takdusj og hånddusj. Vegghengt toalett. Vannrør er utført i plast (rør i rør-system), og avløpsrør er av plast.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt. downlights

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er målt ca. 35 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og banemembran med dokumentert utførelse.



Plastsluk

KONTROLLSKJEMA UTFØRELSE				
Prosjekt:	Karisveien 124	Dato:	12.05.2022	
Oppdragsnr.:	2019 Skjetten			
Oppdragsnr. på budet:	2 sk.			
Følgende opplysninger skal leveres på prosjektet				
Opplysning	Opplysning	Opplysning	Opplysning	Opplysning
1. Sluk	Sluk	Sluk	Sluk	Sluk
2. Membran	Membran	Membran	Membran	Membran
3. Tettesjikt	Tettesjikt	Tettesjikt	Tettesjikt	Tettesjikt
4. Vaskemaskin	Vaskemaskin	Vaskemaskin	Vaskemaskin	Vaskemaskin
5. Vaskemaskin	Vaskemaskin	Vaskemaskin	Vaskemaskin	Vaskemaskin
6. Vaskemaskin	Vaskemaskin	Vaskemaskin	Vaskemaskin	Vaskemaskin
7. Vaskemaskin	Vaskemaskin	Vaskemaskin	Vaskemaskin	Vaskemaskin
8. Vaskemaskin	Vaskemaskin	Vaskemaskin	Vaskemaskin	Vaskemaskin
9. Vaskemaskin	Vaskemaskin	Vaskemaskin	Vaskemaskin	Vaskemaskin
10. Vaskemaskin	Vaskemaskin	Vaskemaskin	Vaskemaskin	Vaskemaskin

Kontrollskjema for membran.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftspalte ved dør e.l.



Det mangler spalte under dør for tilluft til badet.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Tilstandsrapport

Det ble med egnet instrument målt relativ luftfuktighet i lukket veggkonstruksjon fra stue mot våtsone, 50 % ved 23 grader.

Vektprosent målt i treverk på befæringsdatoen var: under målbare verdier.

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

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet har flislagt gulv med elektriske varmekabler, flislagte vegger og slett malt himling med downlights. Innredningen består av vegghengt servantskap med servant og ettgreps armatur, speil med belysning samt et vegghengt skap. Badekar med ekstra dusjvegg. Toalettet er vegghengt. Vannrør er utført i plast (rør i rørsystem), og avløpsrør er av plast.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er målt ca. 24 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Det er registrert bom i enkelte fliser. Bom betyr at flisene har redusert vedheft til underlaget og gir hul lyd ved banking. Dette vurderes som et avvik og gir TG2. Forholdet har normalt ingen umiddelbar betydning for tetthet eller funksjon så lenge det ikke foreligger sprekker eller bevegelser i flisoverflaten. Det påpekes at bom kan utvikle seg over tid og øke risikoen for sprekker. Ingen tiltak anses nødvendige nå, men forholdet bør følges opp ved endringer.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og banemembran med dokumentert utførelse

Tilstandsrapport

KONTROLLSKEMA UTVIRKELSE				
Prosjekt: Karisveien 124 2013 Skjetten		Dato: 12.05.2022		
Aktivitet: Gulvmontering på badet, 2 etg.				
Følgende aktiviteter skal kontrollere på prosjektet				
Nr.	Beskrivelse	Kontroll	Resultat	Utgangspunkt
1	Sanitærutstyr	✓	✓	✓
2	Sanitærutstyr	✓	✓	✓
3	Sanitærutstyr	✓	✓	✓
4	Sanitærutstyr	✓	✓	✓
5	Sanitærutstyr	✓	✓	✓
6	Sanitærutstyr	✓	✓	✓
7	Sanitærutstyr	✓	✓	✓
8	Sanitærutstyr	✓	✓	✓
9	Sanitærutstyr	✓	✓	✓
10	Sanitærutstyr	✓	✓	✓
11	Sanitærutstyr	✓	✓	✓
12	Sanitærutstyr	✓	✓	✓
13	Sanitærutstyr	✓	✓	✓
14	Sanitærutstyr	✓	✓	✓
15	Sanitærutstyr	✓	✓	✓
16	Sanitærutstyr	✓	✓	✓
17	Sanitærutstyr	✓	✓	✓
18	Sanitærutstyr	✓	✓	✓
19	Sanitærutstyr	✓	✓	✓
20	Sanitærutstyr	✓	✓	✓
21	Sanitærutstyr	✓	✓	✓
22	Sanitærutstyr	✓	✓	✓
23	Sanitærutstyr	✓	✓	✓
24	Sanitærutstyr	✓	✓	✓
25	Sanitærutstyr	✓	✓	✓
26	Sanitærutstyr	✓	✓	✓
27	Sanitærutstyr	✓	✓	✓
28	Sanitærutstyr	✓	✓	✓
29	Sanitærutstyr	✓	✓	✓
30	Sanitærutstyr	✓	✓	✓
31	Sanitærutstyr	✓	✓	✓
32	Sanitærutstyr	✓	✓	✓
33	Sanitærutstyr	✓	✓	✓
34	Sanitærutstyr	✓	✓	✓
35	Sanitærutstyr	✓	✓	✓
36	Sanitærutstyr	✓	✓	✓
37	Sanitærutstyr	✓	✓	✓
38	Sanitærutstyr	✓	✓	✓
39	Sanitærutstyr	✓	✓	✓
40	Sanitærutstyr	✓	✓	✓
41	Sanitærutstyr	✓	✓	✓
42	Sanitærutstyr	✓	✓	✓
43	Sanitærutstyr	✓	✓	✓
44	Sanitærutstyr	✓	✓	✓
45	Sanitærutstyr	✓	✓	✓
46	Sanitærutstyr	✓	✓	✓
47	Sanitærutstyr	✓	✓	✓
48	Sanitærutstyr	✓	✓	✓
49	Sanitærutstyr	✓	✓	✓
50	Sanitærutstyr	✓	✓	✓
51	Sanitærutstyr	✓	✓	✓
52	Sanitærutstyr	✓	✓	✓
53	Sanitærutstyr	✓	✓	✓
54	Sanitærutstyr	✓	✓	✓
55	Sanitærutstyr	✓	✓	✓
56	Sanitærutstyr	✓	✓	✓
57	Sanitærutstyr	✓	✓	✓
58	Sanitærutstyr	✓	✓	✓
59	Sanitærutstyr	✓	✓	✓
60	Sanitærutstyr	✓	✓	✓
61	Sanitærutstyr	✓	✓	✓
62	Sanitærutstyr	✓	✓	✓
63	Sanitærutstyr	✓	✓	✓
64	Sanitærutstyr	✓	✓	✓
65	Sanitærutstyr	✓	✓	✓
66	Sanitærutstyr	✓	✓	✓
67	Sanitærutstyr	✓	✓	✓
68	Sanitærutstyr	✓	✓	✓
69	Sanitærutstyr	✓	✓	✓
70	Sanitærutstyr	✓	✓	✓
71	Sanitærutstyr	✓	✓	✓
72	Sanitærutstyr	✓	✓	✓
73	Sanitærutstyr	✓	✓	✓
74	Sanitærutstyr	✓	✓	✓
75	Sanitærutstyr	✓	✓	✓
76	Sanitærutstyr	✓	✓	✓
77	Sanitærutstyr	✓	✓	✓
78	Sanitærutstyr	✓	✓	✓
79	Sanitærutstyr	✓	✓	✓
80	Sanitærutstyr	✓	✓	✓
81	Sanitærutstyr	✓	✓	✓
82	Sanitærutstyr	✓	✓	✓
83	Sanitærutstyr	✓	✓	✓
84	Sanitærutstyr	✓	✓	✓
85	Sanitærutstyr	✓	✓	✓
86	Sanitærutstyr	✓	✓	✓
87	Sanitærutstyr	✓	✓	✓
88	Sanitærutstyr	✓	✓	✓
89	Sanitærutstyr	✓	✓	✓
90	Sanitærutstyr	✓	✓	✓
91	Sanitærutstyr	✓	✓	✓
92	Sanitærutstyr	✓	✓	✓
93	Sanitærutstyr	✓	✓	✓
94	Sanitærutstyr	✓	✓	✓
95	Sanitærutstyr	✓	✓	✓
96	Sanitærutstyr	✓	✓	✓
97	Sanitærutstyr	✓	✓	✓
98	Sanitærutstyr	✓	✓	✓
99	Sanitærutstyr	✓	✓	✓
100	Sanitærutstyr	✓	✓	✓



Plastsluk

2. ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant og veggmontert toalett.

2. ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

2. ETASJE > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

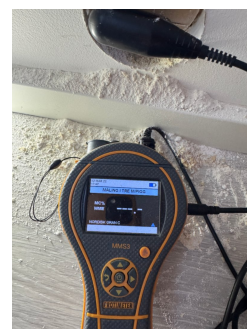
Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Det ble med egnet instrument målt relativ luftfuktighet i lukket veggkonstruksjon fra gang mot våtsone, 48 % ved 19 grader.

Vektprosent målt i treverk på befæringsdatoen var: under målbare verdier.

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



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken med åpen løsning mot stue. Gulvoverflate av laminat. Kjøkkeninnredning med slette fronter. Benkeplater av laminat. Nedfelt oppvaskkum med et

Tilstandsrapport

-greps kran. Benkeskapsbelysning under overskap. Integrerte hvitevarer. Kjøleskap med frysedel, stekeovn og mikroovn i høyskap, oppvaskmaskin i benk og nedfelt platetopp. Vegghengt ventilator.

Årstall: 2022

Kilde: Egenerklæring

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

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



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast. Avløpsrør er byttet i forbindelse med oppgradering av bad.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler i vinduer og veggventiler på soverom. Det er elektrisk avtrekk på bad og kjøkkenventilator, men disse står ikke i kontinuerlig drift.

Vurdering av avvik:

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

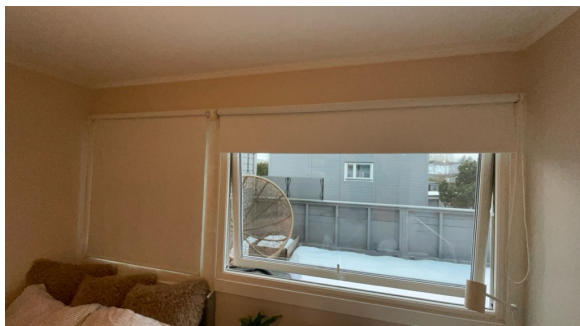
Det er kun ventiler i vindu på et soverom og ventilasjonen blir dermed begrenset når det ikke er noe fast avtrekk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres flere ventiler eller fast avtrekk for å sikre tilstrekkelig ventilasjon i alle rom. Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig innneklima, økt risiko for fuktskader og muggdannelse.

Tilstandsrapport



TG 2 Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert luft til luft varmepumpe.

Vurdering av avvik:

- Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å gjennomføre service på varmepumpen så snart som mulig for å sikre effektiv drift og redusere risikoen for driftsstans eller kostbare reparasjoner. Manglende service kan føre til redusert levetid og økt fare for feil på anlegget.



TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

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.

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer er plassert i bod. Det elektriske anlegget består av både åpne og skjulte føringsveier fra byggeåret. Nåværende eier har utført oppgraderinger på store deler av anlegget.

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

Tilstandsrapport

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.
1973
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
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Det er samsvarserklæring fra ELKRAFT ELEKTRO AS med arbeidsbeskrivelse på følgende:
Demontering av gamle sikringer
Installasjon av nye jordfeilautomater 10A / 15A / 20A
Installasjon av nytt hovedvern
Installasjon av nytt overspenningsvern
Installasjon av full varmekabel til bad 1 og 2
Installasjon av nye LED-spotter til badebenk
Installasjon av ny LED-dimmer
Installasjon av nye digitale termostater
Installasjon av nye stikkontakter ved vask
Installasjon av nye lyspunkter over speil
Installasjon av ny kurs til varmepumpe
Installasjon av ny kurs til varmtvannsbereder
Installasjon av ny kurs til ovn
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, brannpilløp 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?
Ja

Inntak og sikringsskap

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

Tilstandsrapport



Elbillader i garasjen



Sikringsskap med automatsikringer.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er byggegrunn av løsmasser i følge kart fra geo.ngu.no.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Dreneringen er fra 1973. Drenerende masser og eventuell drensledning skal holde grunnvannsnivået lavt og hindre fukt i fundamentet, samt sikre stabil grunn. Boligen har ringmur med støpt plate på mark, der gulvkonstruksjonen i hovedsak ligger over terrengnivå. Konstruksjonen har normalt ikke synlig utvendig fuktsikring. Dreneringen vurderes ut fra alder.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Umiddelbare tiltak anses ikke nødvendig. Anbefaler å sikre god avrenning ved å holde terrenget fallende bort fra bygningen, unngå vannsamling langs ringmuren. Eventuelle enkle justeringer av terreng kan vurderes ved behov.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Støpt plate på mark.

TG 2 Terrengforhold

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Anbefaler nærmere undersøkelser og å påse at det ikke er fall inn mot grunnmuren som kan føre til at vann renner inn mot konstruksjonen.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av ukjent type og er fra 1973. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av ukjent type og er fra

Tilstandsrapport

1973. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

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

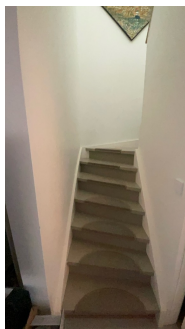
Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke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



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

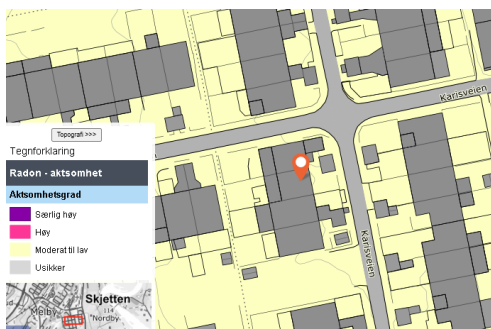
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.



Det mangler håndløper på begge sider i trappen.



Rekkverk er under 90 cm.



Boligen ligger i et område med moderat til lav forekomst av radon.

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

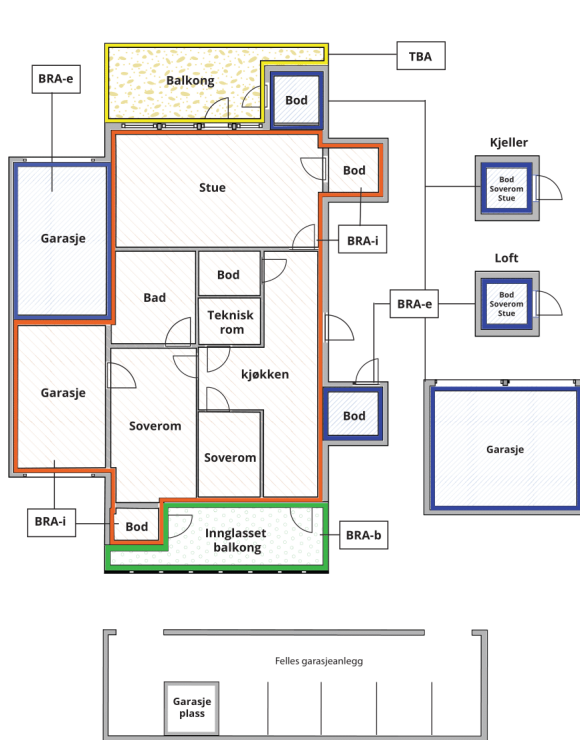
Hva er måleverdig areal?

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.

Arealer

Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	62	5		67	28
2. Etasje	44			44	19
SUM	106	5			47
SUM BRA	111				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré, walk-in closet, stue/kjøkken, bad/vaskerom	Utebod	
2. Etasje	Gang, soverom, soverom 2, soverom 3, bad		

Kommentar

Det er i tillegg egen garasjeplass til én bil i felles garasjeanlegg. Garasjeplassen er utstyrt med elbillader.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Boligen har i dag tre soverom i 2. etasje. Opprinnelige byggesøknader viser at etasjen er godkjent med to soverom, og det foreligger ingen dokumentasjon på bruksendring eller godkjenning av det tredje soverommet. Anbefaler å innhente informasjon hos P.B.E.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Se egenerklæringen. Det er utført vedlikehold og noen oppgraderinger.

Bod

Romfordeling

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.3.2026	Jørgen Stensbak	Takstingeniør
	Viacheslav Lapshov	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3205 LILLESTRØM	71	44		0	43549.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Karisveien 124

Hjemmelshaver

Karisveien Borettslag

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
948264749			Lapshova Nataliia, Lapshov Viacheslav

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

38

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Skjetten i Lillestrøm kommune, Akershus fylke.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg.

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

Opparbeidet utvendig fellesareal.

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår

1973

Kommentar

Byggeåret er basert på antagelser, og det er dermed usikkert når bygget er oppført.

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold

Bygget er bærer preg av noe manglende vedlikehold.

Beskrivelse

Frittstående bod på ca. 5 m², oppført i trekonstruksjon på ringmur av betong. Vegger er utført som bindingsverk med utvendig liggende trepanel. flatt tak tekket med takbelegg. Takrenner, nedløp og beslag er av metall. Boden har malt ytterdør i tre. Innvendig har boden tregulv og åpne, uisolerte bindingsverksvegger. Innvendig inspeksjon var begrenset da boden var fullt lagret med inventar.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	01.03.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæring			Gjennomgått	7	Nei
Megler		Kommunale dokumenter, meglerpakke	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	14.03.2026	

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 funksjonsprøving 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.