

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Svarttrosttoppen 20, 1920 SØRUMSAND

 LILLESTRØM kommune

 gnr. 325, bnr. 181

Markedsverdi

8 550 000

Sum areal alle bygg: BRA: 338 m² BRA-i: 297 m²



Befaringsdato: 13.03.2025

Rapportdato: 24.03.2025

Oppdragsnr.: 20224-1241

Referansennummer: WV1577

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. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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

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 bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningsakkyndige 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
- løsløre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygnings sakkyndige 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.



Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 2003

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Tak tekket med betongtakstein fra byggeår, besiktiget fra bakkenivå og fra balkong. Fremstår med normal slitasje i forhold til alder.

Nedløp og beslag av lakkert stål, fremstår med normal slitasje i forhold til alder.

Utkast fra taknedløp til terreng.

Vegger av isolert bindingsverk, utvendig kledd med stående beiset kledning.

I følge eier sist beiset i 2021.

Fremstår med normal slitasje i forhold til alder.

Takstoler, antatt isolert med mineralull mot oppvarmet areal. Ikke inspeksjonsadkomst til loft over midtparti. Isolerte knekott på to soverom.

Vinduer med 2 lags isolerglass fra byggeår. Normal slitasje i forhold til alder.

Malte hovedytterdører og malte balkongdører i tre. Fremstår med normal slitasje i forhold til alder.

Terrasser og balkonger av med gulv av impregnerte materialer.

Malte rekkverk

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Parkett, laminat og fliser på gulv. Malt tapet/strie på vegger. Malt panel i himlinger. Fremstår med normal brukslitasje. De fleste innvendige vegger og himlinger er malt i senere tid. Gulv har i hovedsak standard fra byggeår, med unntak av soverom i kjeller som er byttet i senere tid.

Støpt betong i kjeller, forøvrig trebjelkelag.

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

Lettklinker elementpipe tilkoblet vedovn i stue.

Laminat, parkett og fliser på gulv. Uforedede vegger med malt tapet/strie.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Hulltaking er foretatt fra soverom i utleid del.

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 7,2.

Trettrapper mellom etasjene. Noe knirk i gulv ved trapp og i trapp forekommer, dette er normalt for denne type konstruksjoner.

Innvendige dører med normal slitasje i forhold til alder.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom

Flislagt ulv med vannbåren gulvvarme, flislagte vegger og malt panel i himling. Innredet med dusjnise med glassdør og opplegg for vaskemaskin.

Bad 2. etasje

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

Bad (utleid del)

Flislagt gulv med vannbåren varme, flislagte vegger og malt panel i himling. Innredet med veggmontert toalett, servant med skap og dusjkabinett.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken i kjeller:

Flislagt gulv med vannbåren varme, malt tapet på vegger og malt panel i himling. Innredning med slette fronter og laminat benkeplate. Integrert kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr.

Avtrekksvifte over

komfyr. Fremstår med normal slitasje etter bruk.

Kjøkken 1. etasje:

Flislagt gulv med vannbåren varme, malt panel på vegger og i himling. Innredning med profilerte fronter og laminat benkeplate. Kjøleskap plassert i nisje, oppvaskmaskin og integrert komfyr med stekeovn og induksjonstopp. Avtrekksvifte over komfyr.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med flislagt gulv, malt tapet på vegger og malt panel i himling. Innredet med veggmontert toalett og servant. Avtrekk via boligens ventilasjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Stoppekran og fordeling plassert på teknisk rom.

Det er avløpsrør av plast.

Balansert ventilasjon for hoveddelen, og naturlig ventilasjon kombinert med avtrekksvifte fra bad og kjøkken på utleiedel.

Oppvarming av vann til vannbåren varme i dobbeltmantlet elektrisk varmtvannsbereder.

Dobbeltmantlet varmtvannsbereder for hoveddel og separat 120L varmtvannsbereder for utleiedel. Begge plassert i teknisk rom.

Vannbåren gulvvarme. Fordelerskap plassert på teknisk rom.

Elektrisk anlegg fra byggeår, noe oppgradert over tid.

Røykvarsler og 6kg pulverapparat i boligen.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn antas å være oppfylte steinmasser på fjell.

Drenering fra byggeår, antakelig utført med drenerende masser kombinert med rør for bortledning av vann. Fuktsikring av grunnmur med grunnmursplast. (Der ikke kjent hvor vann fra drenering ledes til.)

Antatt fundamentert på støpte såler, vegger av sprøytebetong, isolert innside. (Kjelleryttervegger er påforet innvendig og ikke synlige for inspeksjon).

I hovedsak noe fall vekk fra grunnmur rundt boligen. Unntak ved kjellernedgang.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	338 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	297 m ²
Totalpris	8 550 000

Arealer

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 9 850 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
- Rom som i dag benyttes til gjesterom er angitt som bod på tegninger og rom som benyttes til bod er angitt som toalett.

Det er også noe avvik i rominndeling og bruk for øvrig i kjelleretasjen.

Det er innredet et soverom i den delen som i dag leies ut, dette rommet har ikke direkte rømningsvei ut men rømning via stue/kjøkken (krav i TEK er minst rømning fra annethvert rom for varig opphold). Det er små vinduer i rommet men i henhold til beregningsmodell og tabeller i byggforsk skal gjennomsnittlig dagslysfaktor være over minstekravet på 2%, anbefaler allikevel at det etableres større vinduer med mulighet for rømning, med tanke på tilgang på dagslys og sikkerhet for beboere.

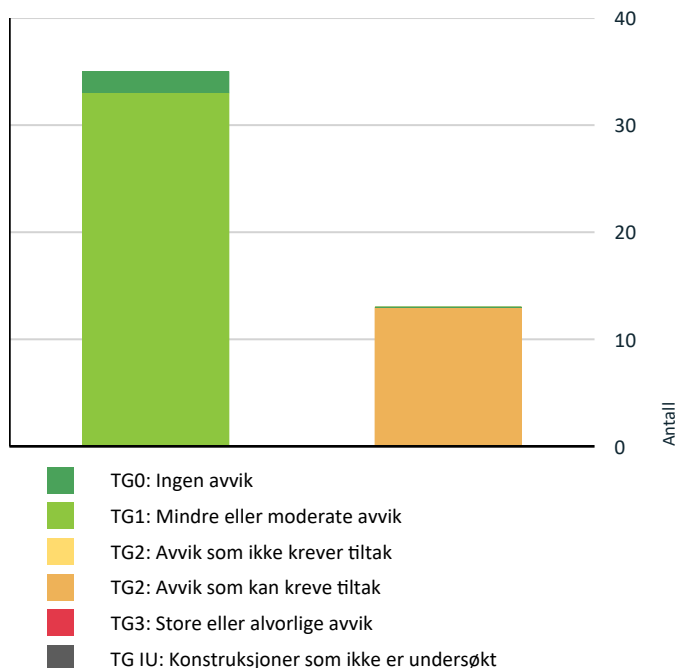
Noe malerarbeid og utbedringer for øvrig.
Eier har fremlagt dokumentasjon fra håndverkere på utførte arbeider.

Garasje

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

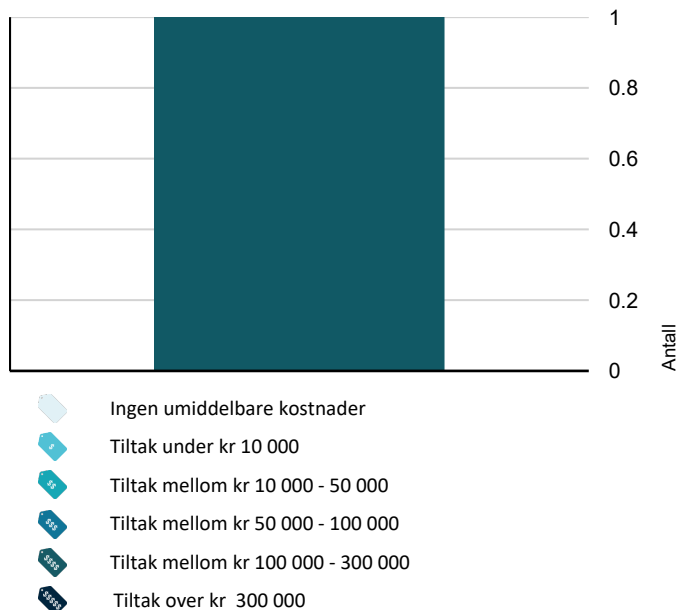
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Bad (utleid del) > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Bad (utleid del) > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
2003

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Tak tekket med betongtakstein fra byggeår, besiktiget fra bakkenivå og fra balkong. Fremstår med normal slitasje i forhold til alder.

Nedløp og beslag

Nedløp og beslag av lakkert stål, fremstår med normal slitasje i forhold til alder.

Utkast fra taknedløp til terreng.

Veggkonstruksjon

Vegger av isolert bindingsverk, utvendig kledd med stående beiset kledning.

I følge eier sist beiset i 2021.

Fremstår med normal slitasje i forhold til alder.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takstoler, antatt isolert med mineralull mot oppvarmet areal. Ikke inspeksjonsadkomst til loft over midtparti. Isolerte knekott på to soverom.

Vinduer

Vinduer med 2 lags isolerglass fra byggeår. Normal slitasje i forhold til alder.

Dører

Malte hovedytterdører og malte balkongdører i tre. Fremstår med normal slitasje i forhold til alder.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasser og balkonger av med gulv av impregnerte materialer. Malte rekkverk

INNVENDIG

Overflater

Parkett, laminat og fliser på gulv. Malt tapet/strie på vegger. Malt panel i himlinger. Fremstår med normal brukslitasje. De fleste innvendige vegger og himlinger er malt i senere tid. Gulv har i hovedsak standard fra byggeår, med unntak av soverom i kjeller som er byttet i senere tid.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt betong i kjeller, forøvrig trebjelkelag.

Radon

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

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Eier opplyser om at det har vært avholdt en radonmåling, men det foreligger ingen dokumentasjon på målingen.

Eier opplyser at det måles radon med sporfilm i boligen på befaringstidspunktet, tid for måling kan avsluttes 25.03.2025 og sporfilm sendt til analyse.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Eventuelle behov for tiltak må vurderes når målinger er analysert.

Pipe og ildsted

Lettklinker elementpipe tilkoblet vedovn i stue.

Tilstandsrapport



TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Laminat, parkett og fliser på gulv. Uforedede vegger med malt tapet/strie.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Hulltaking er foretatt fra soverom i utleid del.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 7,2.



Hulltaking



Fuktmåling

TG 1 Innvendige trapper

Trettapper mellom etasjene. Noe knirk i gulv ved trapp og i trapp forekommer, dette er normalt for denne type konstruksjoner.

TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører med normal slitasje i forhold til alder.

VÅTROM

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Flislagt ulv med vannbåren gulvvarme, flislagte vegger og malt panel i himling. Innredet med dusjnise med glassdør og opplegg for vaskemaskin.

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger og malt panel i himling.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med vannbåren varme. Bom under flere fliser og noe oppsprekking av fuger på samme sted.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Flere fliser med bom/uten full limdekning, med påfølgende oppsprekking av fuger.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.
- Det må foretas utbedring av fallforhold.
- Overflater må utbedres eller skiftes.

Rommet er nær ved å nå teoretisk levetid, og med delvis løse fliser på gulv anbefales en full renovering i nær fremtid.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Stålsluk, med synlig klemt membran.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Punktet må ses sammen med kommentarer for overflater.

Konsekvens/tiltak

- Installering av tett dusjkabinett anbefales.

Tilstandsrapport

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



1. ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vaskekum og dusjnise med glassdører. Opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

1. ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Hulltaking er foretatt ved/i fra tilstøtende rom (kjøkken) i område bak dusjnise.

Fukkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 7,4.



2. ETASJE > BAD

Generell

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

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2007 Kilde: Eier



2. ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger og malte plater i himling. Krakkelering i enkelte flisfuger i våtsone.

Årstall: 2007 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
Krackelering i enkelte flisfuger i våtsone.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Fuger bør skiftes ut.
 - Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.
- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling. Bør fuges på nytt for å lette renhold.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med vannbåren gulvvarme

Årstall: 2007 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er ikke fall til sluk fra hele rommet. Motfall registrert i område ved toalett.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Ved en renovering av rommet må fallforhold utbedres.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Rommet har 2 sluk, hovedsluk under badekar (ikke inspisert) og hjelpesluk i dusj. Membran ikke synlig for inspeksjon. Rommet ble bygget /ferdigstilt i 2007 men membraner antas montert i byggeår.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Begrenset inspeksjonsmulighet gjelder sluk under badekar.

Konsekvens/tiltak

- Installering av tett dusjkabinett anbefales.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



2. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett, badekar og dusjnisse med glassdør.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.

Skade på deksel rundt badekar.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Ingen tiltak rundt synliggjøring av lekkasjevann fra toalett anbefales, da dette kan skade rommets tettesjikt.

Deksel på badekar fungerer med skade.



Skade på fronteksel

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra eksisterende åpning (luke) på naborom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 7.



KJELLER > BAD (UTLEID DEL)

Generell

Tilstandsrapport

Flislagt gulv med vannbåren varme, flislagte vegger og malt panel i himling. Innredet med veggmontert toalett, servant med skap og dusjkabinett.

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.



KJELLER > BAD (UTLEID DEL)

! TG 1 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger og malt panel i himling.

KJELLER > BAD (UTLEID DEL)

! TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med vannbåren varme.

KJELLER > BAD (UTLEID DEL)

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk plassert under dusjkabinett. Membran ikke synlig for inspeksjon.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

KJELLER > BAD (UTLEID DEL)

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Veggmontert toalett, servant med skap og dusjkabinett.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Toalett er ikke utført med løsning for å synliggjøre eventuelt lekkasjevann fra sisterner.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Løsning for sisterner kan ikke utbedres uten å ødelegge rommet membransjikt.

KJELLER > BAD (UTLEID DEL)

! TG 1 Ventilasjon

Avtrekksvifte i vegg.

KJELLER > BAD (UTLEID DEL)

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Hulltaking er foretatt fra eksisterende åpning på teknisk rom.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8,4.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Flislagt gulv med vannbåren varme, malt panel på vegger og i himling. Innredning med profilerte fronter og laminat benkeplate. Kjøleskap plassert i nisje, oppvaskmaskin og integrert komfyr med stekeovn og induksjonstopp. Avtrekksvifte over komfyr.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Fremstår med normal slitasje etter bruk, men noen merker etter fukt i underkant benkeplate ved vask og avskalling på kanter av benkeplate på kjøkkenøy.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Antar at skadene på benkeplate vanskelig lar seg reparere, så om man ønsker å gjøre noe med dette må benkeplater skiftes.

Skadene er såpass små at benkeplatene kan fungere med skadene.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

KJELLER > STUE/KJØKKEN (UTLEID DEL)

! TG 1 Overflater og innredning

Flislagt gulv med vannbåren varme, malt tapet på vegger og malt panel i himling. Innredning med slette fronter og laminat benkeplate. Integriert kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr. Avtrekksvifte over komfyr. Fremstår med normal slitasje etter bruk.

KJELLER > STUE/KJØKKEN (UTLEID DEL)

! TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter, kombinert med avtrekksvifte fra rommet.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

! TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med flislagt gulv, malt tapet på vegger og malt panel i himling. Innredet med veggmontert toalett og servant. Avtrekk via boligens ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.

Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget sistene var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.



TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Stoppekran og fordeling plassert på teknisk rom.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompensereende løsning.

Det er ikke benyttet tilkoblingsbokser for rør i rør system, eller tettet på annen måte ved tilkoblingspunkter for utstyr, dette fører til at eventuelt lekkasjevann kan renne ut i rommet hvor utstyret er tilkoblet.

Eier opplyser at dette ikke var et krav i byggeår, så utbedring av avviket bør således tas ved en eventuell renovering av de forskjellige rommene det gjelder.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.



Tilstandsrapport



TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon for hoveddelen, og naturlig ventilasjon kombinert med avtrekksvifte fra bad og kjøkken på utleiedel.

TG 1 Varmesentral

Oppvarming av vann til vannbåren varme i dobbeltmantlet elektrisk varmtvannsbereider.

TG 2 Varmtvannstank

Dobbeltmantlet varmtvannsbereider for hoveddel og separat 120L varmtvannsbereider for utleiedel. Begge plassert i teknisk rom.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Vannbåren varme

Vannbåren gulvvarme. Fordelerskap plassert på teknisk rom.

TG 1 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den foreklede 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, noe oppgradert over tid.

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)?
Ja

Spørsmål til eier

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

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Det foreligger en rekke samsvarserklæringer for oppgraderinger og nyinstallasjon - disse ligger på boligmappa.no

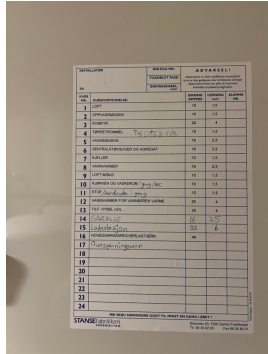
Inntak og sikringskap

3. 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

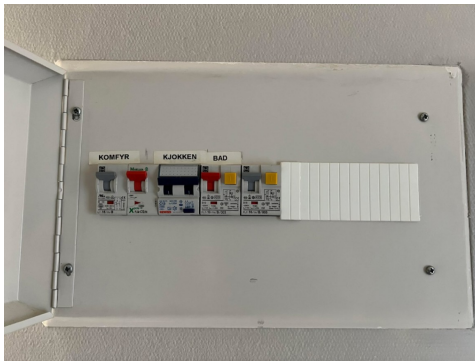


Sikringskap

Tilstandsrapport



Kursfortegnelse



Underfordeling i utleiet del

! TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

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?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn antas å være oppfylte steinmasser på fjell.

! TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering fra byggeår, antakelig utført med drenerende masser kombinert med rør for bortledning av vann. Fuktsikring av grunnmur med grunnmursplast. (Der ikke kjent hvor vann fra drenering ledes til.)

! TG 1 Grunnmur og fundamenter

Antatt fundamentert på støpte søiler, vegger av sprøytebetong, isolert innside. (Kjelleryttervegger er påført innvendig og ikke synlige for inspeksjon.)

! TG 0 Terrengforhold

I hovedsak noe fall vekk fra grunnmur rundt boligen. Unntak ved kjellernedgang.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

2008

Standard

Vedlikehold

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Beskrivelse

Dobbelt garasje med loftetasje.

Fundamentert med støpt plate til antatt stabil grunn. Vegger av murt lettklinkerblokk. Takkonstruksjon av takstoler. Tak teknet med takstein, undertak av sutakplater. Port med elektrisk åpner. Ladeboks for EL-bil. Gulv i loftsrom, ikke målbare arealer.

Garasjen fremstår som normalt godt vedlikeholdt, eier opplyser om noe vanninntrengning i side mot gang-adkomst til boligen ved nedbør og snøsmelting.

Det er i det senere gjort tiltak med blant annet endring av taknedløp for å redusere denne vanninntrengningen, men fortsatt noe problemer.

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

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i
297 m²/297 m²

Enebolig: Hall m/trapp, Toalettrom, Kjøkken, 3 Stuer, Vaskerom, Omklingsrom, 2 Bad, 6 Soverom, Vindfang, Stue/kjøkken, Gang

Andre bygg: Garasje
Bruksareal andre bygg: 41 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 8 550 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, boret, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 9 850 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

8 550 000

Konklusjon markedsverdi

8 550 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden på eiendommene er vanligvis kort. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Høgliveien 18 ,1920 SØRUMSAND 170 m ² 1996 4 sov	12-05-2024	5 850 000	5 950 000		5 950 000	35 000
2 Svartrøsttoppen 45 ,1920 SØRUMSAND 202 m ² 2001 4 sov	21-03-2021	6 800 000	6 700 000		6 700 000	33 168
3 Svartrøsttoppen 3 ,1920 SØRUMSAND 197 m ² 2001 4 sov	23-09-2024	6 500 000	6 500 000		6 500 000	32 995

Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigerert for i fastsettelsen basert på en skjønsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	8 250 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 450 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	6 800 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	270 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 70 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	200 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 7 000 000

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	2 850 000
-------------------	-----	-----------

Beregnet tomteverdi

Kr. 2 850 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	9 850 000
--	------------	------------------

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 boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige oppdager at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	116			116	
2. etasje	75			75	
Kjeller	106			106	
SUM	297				
SUM BRA	297				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Hall med trapp, Toalettrom, Kjøkken, Stue, Mellomstue, Vaskerom		
2. etasje	Stue, Omkleddingsrom, Bad, Soverom, Soverom, Soverom		
Kjeller	Vindfang (utleid del), Stue/kjøkken (utleid del), Bad (utleid del), Soverom (utleid del), Gang med trapp, Soverom, Gjesterom (soverom - ikke godkjent for varig opphold)		

Kommentar

Deler av kjeller leies ut - siden det er innvendig adkomst mellom enhetene regnes dette som utleie av del av egen bolig og omfattes derfor ikke av krav til blant annet brannskille og lydreduksjon.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Rom som i dag benyttes til gjesterom er angitt som bod på tegninger og rom som benyttes til bod er angitt som toalett.

Det er også noe avvik i rominndeling og bruk for øvrig i kjelleretasjen.

Det er innredet et soverom i den delen som i dag leies ut, dette rommet har ikke direkte rømningsvei ut men rømning via stue/kjøkken (krav i TEK er minst rømning fra annethvert rom for varig opphold). Det er små vinduer i rommet men i henhold til beregningsmodell og tabeller i byggforsk skal gjennomsnittlig dagslysfaktor være over minstekravet på 2%, anbefaler allikevel at det etableres større vinduer med mulighet for rømning, med tanke på tilgang på dagslys og sikkerhet for beboere.

Noe malerarbeid og utbedringer for øvrig.

Eier har fremlagt dokumentasjon fra håndverkere på utførte arbeider.

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: Det er etablert adkomst mellom del i kjeller som leies ut og hoveddel av boligen.
Noe arbeider på elektrisk anlegg er utført i etterkant av el-kontroll.

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar: Rom som benyttes til gjesterom i kjeller har ikke tilstrekkelig lysinslipp eller rømningsvei.

Garasje

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		41		41	
SUM		41			
SUM BRA	41				

Romfordeling

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

Kommentar

Loftetasje har ikke målbare arealer grunnet takhøyde under 1,9m og er ikke medtatt i arealoppsett.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

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: Endret taknedløp på side mot gang-adkomst slik at nedløp kommer i front garasje.

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	282	15
Garasje	0	41

Kommentar

Enebolig

Arealer er i henhold til takstbransjens retningslinjer for arealmåling medtatt etter dagens bruk, selv om dette ikke er i samsvar med hva de opprinnelig er byggemeldt for. Det er registret en større andel P-ROM kjeller enn hva som fremgår av byggetegninger, og det er i følge eier ikke søkt om bruksendring av disse

Garasje

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.3.2025	Kjetil Jahr Stine Utsigt Nilsskog	Takstingeniør Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3205 LILLESTRØM	325	181		0	778.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Svarttrosttoppen 20

Hjemmelshaver

Nilsskog Stine Utsigt

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i etablert og rolig boligfelt på Sørumsand i Lillestrøm kommune. Gode sol og utsiktsforhold fra eiendommen. Gangavstand til barnehage, skole og matbutikk, bussforbindelse til Sentrum fra feltet.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Lett skrånende tomt, opparbeidet med grusede gang og parkeringsarealer. Hage med plen og noe beplantning.

Tinglyste/andre forhold

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

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
3 925 000	2022	Ophør av samboerskap

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	20.03.2025	Mottatt fra megler	Gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner			Gjennomgått		Nei
Kommunale opplysninger		Opplysninger om eiendommen fra Lillestrøm kommune	Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift	20.03.2025	Lastet ned fra seeiendom.no	Gjennomgått		Nei
Tegninger		Godkjente byggetegninger	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	24.03.2025	
2	24.03.2025	Presisering rundt bruk av rom i kjeller.

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 fra 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 dampsperreren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

TILLEGGSENDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte 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 insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet 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 ulike definisjoner 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/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/WV1577>

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