

Rapportutkast

Tilstandsrapport

Åsenhagen 9B , 2020 SKEDSMOKORSET

LILLESTRØM kommune

gnr. 56, bnr. 55

Andelsnummer 30

Sum areal alle bygg: BRA: 71 m² BRA-i: 67 m²



Befaringsdato: 09.02.2026

Rapportdato: 11.03.2026

Oppdragsnr.: 22713-1003

Autorisert foretak: Rambøll Norge AS

Sertifisert Takstingeniør: Lasse Sandaker

RAMBOLL

Rambøll Norge

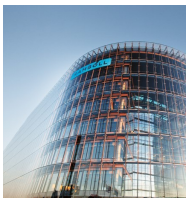
Rambøll er en global samfunnsrådgiver innen Bygg & arkitektur, Samferdsel & byutvikling, Energi, Vann, Miljø og Management consulting. På verdensbasis har vi totalt 16 000 medarbeidere, lokalisert i 35 land, og i Norge er vi 1600 medarbeidere fordelt på 15 kontorer.

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

Lasse Sandaker

lasse.sandaker@ramboll.no

965 12 654

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.

! TG 0

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.

! TG 1

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.

! TG 2

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.

! TG 3

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.

– TG IU

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

Leilighet oppført i 1970, beliggende i boligbygg med flere boenheter. Leiligheten ligger i 2. etasje med adkomst via trapp fra felles inngangsparti på bakkenivå.
Leiligheten fremstår i normal teknisk stand, alder tatt i betraktning, med moderne innredning og overflater.
Det medfølger bod i kjeller for praktisk oppbevaring.

Rapporten omfatter ikke hele bygningens klimaskjerm, samt innvendige og utvendige fellesområder.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1970

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Veggkonstruksjonen er ukjent, men den er utvendig kledd med fasadeplater, mellom bærende konstruksjoner er det utfyllende bindingsverksvegger av tre med liggende kledning på balkong.
Leiligheten har malte trevinduer med 3-lags glass.
Inngangsdøren er en slett brannør med sertifisering B30/40db.
Balkongdør er av treverk med 3-lags glassfelt.

Utgang fra stue til vestvendt veranda på ca. 6 m². Verandagulvet er av betong og har rekkverk av stål og glass. Rekkverkshøyden er målt til 104 cm. Verandaen er utstyrt med stikkontakt og en markise for å gi ekstra funksjonalitet og komfort.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulvoverflater av: Laminat og parkett
Veggoverflater av: Malte, slette overflater med innslag av spileplater.
Himlingsoverflater av: Malte slette overflater.
Innvendig har boligen malte, glatte dører, samt en profilert dør til ett av soverommene.

Etaseskille av betong/lettbetongelementer.

Det ble foretatt målinger av skjevheter i etaseskille:
Stue/kjøkken 5 mm.
Soverom 13 mm.

Det ble på tilfeldige steder målt takhøyde i rom:
Kjøkken 242 cm.
Gang 223 cm.

Oppvarming: Elektrisk

VÅTROM

[Gå til side](#)

Badet ble rehabilitert i regi av borettslaget i 2011.
Badet har flislagt gulv med vannbåren varme, flislagte vegger og en himling med malt flate og downlights. Det inneholder et vegghengt servantskap med en overliggende servant og ett-greps armatur.
Vegghengt speil og lys er også en del av interiøret.

Dusjen er plassert på gulvet i hjørnet og har innfellbare dører for plassbesparelse og enkel tilkomst.
Dusjbatteri er tilkoblet en veggmontert hånddusj for fleksibel bruk.

Toalettet er vegghengt med en innebygget susterne, noe som gir et moderne og plassbesparende design.
Rommet har også opplegg for vaskemaskin og plass til tørketrommel.

Avtreksventilen for ventilasjon er plassert på vegg.
Vannrørene er av typen forkrommet kobber, mens avløpsrørene er laget av plast.
Vannrør og fordeler ligger åpent over himling på bad.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har en åpen løsning mot stuen. Kjøkkeninnredningen har slette fronter og inkluderer benkeskap, overskap, og høyskap for praktisk oppbevaring. Benkeplatene har laminerte overflater som er slitesterkt og lette å rengjøre. I benkeplaten er det en nedfelt oppvaskkum med ett-greps kran for enkel betjening.
Mellom kjøkkenbenken og overskapene er det montert sprutsikre plater som gir en praktisk og estetisk barriere. Det er benkeskapsbelysning for godt arbeidslys og stikkontakter under overskapene for praktisk bruk.
Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer, kjøleskap med fryserdel, komfyr i høyskap samt oppvaskmaskin og vinskap i benk og en nedfelt platetopp med innebygget ventilator.
Vannrørene er installert med et rør-i-rør system og avløpsrørene er av plast.

For sikkerhet er det installert komfyrvakt for skadebegrensning og sikker bruk. Lekkasjestopper er ikke montert, dette til informasjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Synlige vannrør i plast og kobber.
Synlige avløpsrør av plast.
Ukjent type ventilasjon, det observeres tilluftsventiler i soverom og stue.
Felles varmtvann i borettslaget, ikke undersøkt.
Felles vannbåren varme, det er ikke fordelerskap i leiligheten, kun styring/termostat på bad. Mer informasjon må innhentes hos styret i borettslaget.
Sikringsskap med automatsikringer plassert i yttergang. Det elektriske anlegget er basert på skjulte føringsveier fra byggeår.
Hovedbryter på 40 Amp, 230 V. Anlegg.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

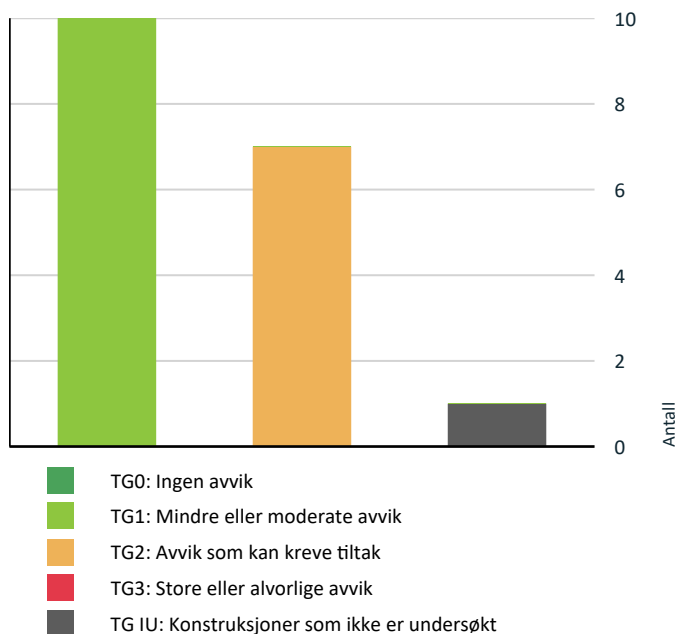
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ferdigattest, men tegninger foreligger ikke.
Anbefaler å innhente informasjon hos P.B.E.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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/oppgradering som selger skulle ha vist eller må kjenne til fremkommer. Selger har også lest igjennom utkast til rapporten å kontrollert for feil/mangelfulle opplysninger før rapporten blir publisert i salgsoppgaven.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

! Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Det observeres svelleskader i bunn av dørbladet til bad. En av dørene tar noe i karm. For øvrig er det enkelte mindre hakk og merker som følge av normal bruksslitasje.

! Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Det er avvik:

TG2 settes på grunn av åpen vannfordeler over himling på badet, uten fordelerskap med avrenning til sluk. Dette medfører økt risiko for fuktskader ved eventuell lekkasje, da lekkasjevann ikke vil ledes trygt bort.



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



Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht byggt teknisk forskrift på søknadstidspunkt og minst 1985. Dersom søknadstidspunktet er før 15. november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.



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

Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

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

Det er påvist sprekker i fliser.

Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Døren er plassert i våtsone, noe som medfører økt risiko for fuktskader på grunn av bruk av ikke-fuktbestandige materialer.

Det registreres bom-/hulld og samt riss og sprekker i fuger over nederste flisrad i dusjsonen og ved siden av innebygget sistene.

Ufagmessig silikon i hjørner i dusjsone.



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

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

Det er påvist sprekker i fliser.

Det observeres en mindre sprekk i flis rundt hovedsluket, samt noe bom-/hulld i dusjsonen. Fugene i dusjsonen fremstår som slitte.



Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Det er påvist skader på innredning.

Skuffer i innredningen fremstår trege å åpne og lukke.

Det observeres svelleskader i nedre del av innredningen. Dusjdørene tar i gulvet og er vanskelige å åpne og lukke.



Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mechaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1970

Kommentar

Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

Anvendelse

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2025	Modernisering	Nytt kjøkken
2025	Modernisering	Nye overflater i store deler av leiligheten.
	Modernisering	
	Modernisering	
	Modernisering	

UTVENDIG

! TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Vinduene ble visuelt undersøkt og funksjonstestet, det ble ikke avdekket skader på bygningsdelen. Vinduene fremstår i normal stand, alder tatt i betraktning.

Årstall: 2010

Kilde: Produksjonsår på produkt

! TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør B-30/40db og malt balkongdør i tre.

Balkongdøren subber noe i karmen og har behov for justering. Dette opplyses til informasjon.

! TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Utgang fra stue til vestvendt veranda på ca. 6 m². Verandagulvet er av betong og har rekkverk av stål og glass. Rekkverkshøyden er målt til 104 cm. Verandaen er utstyrt med stikkontakt og en markise for å gi ekstra funksjonalitet og komfort.

Tilstandsrapport

Årstall: 2010

Kilde: Offentlig informasjon

INNENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulvoverflater av: Laminat og parkett

Veggoverflater av: Malte, slette overflater med innslag av spileplater.

Himlingsoverflater av: Malte slette overflater.

Overflater fremstår i normalt god stand uten tegn til vesentlige skader eller mangler. Det må påregnes at det kan forekomme mindre hull i overflater etter bilder, hyller og lignende, samt noe misfarging eller skjolder der bilder, hyller eller møblelement har vært plassert.

På gulv vil det normalt kunne forekomme noe slitasje, samt misfarging, riper eller merker etter møbler. Dette er vanlig i en fraflyttet boenhet og anses som normalt.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskille av betong/lettbetongelementer.

Det ble foretatt målinger av skjevheter i etasjeskille:

Stue/kjøkken 5 mm.

Soverom 13 mm.

Det ble på tilfeldige steder målt takhøyde i rom:

Kjøkken 242 cm.

Gang 223 cm.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte, glatte dører, samt en profilert dør til ett av soverommene.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Det observeres svelleskader i bunn av dørbladet til bad. En av dørene tar noe i karm. For øvrig er det enkelte mindre hakk og merker som følge av normal bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Det bør utføres lokal utbedring av svelleskader på dørbladet til badet, samt justering av døren som tar i karmen. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det føre til ytterligere skade på dørbladet. Mindre hakk og merker utbedres ved behov.

Tilstandsrapport



Svelleskader i bunn av dør.

! TG 1 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Oppvarming: Elektrisk

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet ble rehabilitert i regi av borettslaget i 2011.

Badet har flislagt gulv med vannbåren varme, flislagte vegger og en himling med malt flate og downlights. Det inneholder et vegghengt servantskap med en overliggende servant og ett-greps armatur. Vegghengt speil og lys er også en del av interiøret.

Dusjen er plassert på gulvet i hjørnet og har innfellbare dører for plassbesparelse og enkel tilkomst.
Dusjbatteri er tilkoblet en veggmontert hånddusj for fleksibel bruk.

Toalettet er vegghengt med en innebygget susterne, noe som gir et moderne og plassbesparende design.
Rommet har også opplegg for vaskemaskin og plass til tørketrommel.

Avtrekksventilen for ventilasjon er plassert på vegg.
Vannrørene er av typen forkrommet kobber, mens avløpsrørene er laget av plast.
Vannrør og fordeler ligger åpent over himling på bad.

Årstall: 2011

Kilde: Info fra sameie/borettslag

ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2011

Kilde: Info fra sameie/borettslag

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist sprekker i fliser.
- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Tilstandsrapport

Døren er plassert i våtsone, noe som medfører økt risiko for fuktskader på grunn av bruk av ikke-fuktbestandige materialer.

Det registreres bom-/hullyd samt riss og sprekker i fuger over nederste flisrad i dusjsonen og ved siden av innebygget sisterner.

Ufagmessig silikon i hjørner i dusjsone.

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Det bør iverksettes tiltak for å utbedre riss og sprekker i flisfuger samt sprekker i fliser, da dette over tid kan medføre løse fliser. Nærmere undersøkelser anbefales.

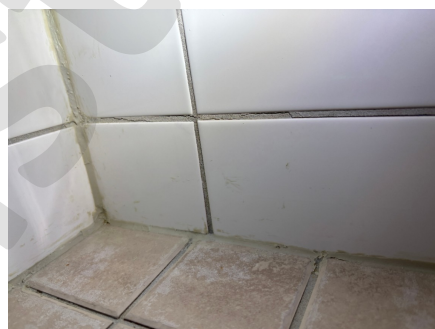
Bom-/hullyd i fliser bør undersøkes nærmere og eventuelt utbedres for å sikre tilstrekkelig vedheft og for å unngå ytterligere skader.

Ufagmessig utført silikon i hjørner i dusjsonen bør fjernes og erstattes med korrekt utført fuging for å sikre tilstrekkelig tetting mot vann.

Dør plassert i våtsone med ikke fuktbestandige materialer bør beskyttes eller eventuelt byttes ut for å redusere risikoen for fuktskader og nedbrytning av materialene.



Riss i fuger og sprekke i flis.



Riss/sprekker i fug i dusjsone.



Ufagmessig silikonering.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Årstall: 2011

Kilde: Info fra sameie/borettslag

Vurdering av avvik:

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

Det observeres en mindre sprekke i flis rundt hovedsluket, samt noe bom-/hullyd i dusjsonen. Fugene i dusjsonen fremstår som slitte.

Konsekvens/tiltak

- Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye for eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.
- Skadet flis er i et område hvor den kun utgjør et estetisk avvik.

Tilstandsrapport

Det bør vurderes å skifte ut skadet flis ved sluk og utbedre slitte fuger i dusjonen, slitte fuger gjør at renhold blir vanskeligere, og fugene vil lettere samle opp smuss og såperester.

Bom-/hullyd under fliser kan over tid føre til at fliser løsner eller sprekker ytterligere, noe som kan gi økt risiko for vanninntrengning til underliggende konstruksjon.

Regelmessig observasjon anbefales for å oppdage eventuell forverring.



Sprekk i gulvflis.

ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Årstall: 2011

Kilde: Info fra sameie/borettslag



Kontroll av sluk.



Kontroll av hjelpesluk i dusjsone.

ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

Skuffer i innredningen fremstår trege å åpne og lukke. Det observeres svelleskader i nedre del av innredningen. Dusjdørene tar i gulvet og er vanskelige å åpne og lukke.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Skader på innredningen bør utbedres for å sikre funksjonalitet og forhindre ytterligere forringelse.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan dette føre til redusert brukervennlighet, økt slitasje og behov for mer omfattende reparasjoner på sikt.

Tilstandsrapport



Svelleskader på innredning.

ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk fellesavtrekk.

ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

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.

Årstall: 2011

Kilde: Info fra sameie/borettslag



Vektprosent målt i treverk på befæringsdatoen var under målbare verdier.

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har en åpen løsning mot stuen. Kjøkkeninnredningen har slette fronter og inkluderer benkeskap, overskap, og høyskap for praktisk oppbevaring. Benkeplatene har laminerte overflater som er slitesterkt og lette å rengjøre. I benkeplaten er det en nedfelt oppvaskkum med ett-greps kran for enkel betjening.

Mellom kjøkkenbenken og overskapene er det montert sprutsikre plater som gir en praktisk og estetisk barriere. Det er benkeskapsbelysning for godt arbeidslys og stikkontakter under overskapene for praktisk bruk.

Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer, kjøleskap med fryserdel, komfyr i høyskap samt oppvaskmaskin og vinskap i benk og en nedfelt platetopp med innebygget ventilator.

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

Tilstandsrapport

For sikkerhet er det installert komfyrvakt for skadebegrensning og sikker bruk. Lekkasjestopper er ikke montert, dette til informasjon.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekk fra kjøkken er av type kullfilter, og er derav ikke tilstrekkelig.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Det bør etableres mekanisk eller forsert avtrekk fra kokesonen for å sikre tilstrekkelig ventilasjon. Manglende avtrekk kan føre til dårlig luftkvalitet, økt fuktbelastning og risiko for lukt- og fuktskader i boligen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Synlige vannrør i plast og kobber. Det bemerkes at kun lett synlig/tilgjengelig røropplegg er kontrollert og det ble ikke avdekket tegn til skader eller svekkelser under besiktigelsen.

Årstall: 2011

Kilde: Info fra sameie/borettslag

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG2 settes på grunn av åpen vannfordeler over himling på badet, uten fordelskap med avrenning til sluk. Dette medfører økt risiko for fuktskader ved eventuell lekkasje, da lekkasjevann ikke vil ledes trygt bort.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres et lukket fordelskap med avrenning til sluk for å sikre at eventuelt lekkasjevann ledes trygt bort. Dette vil redusere risikoen for fuktskader i konstruksjonen ved en eventuell lekkasje.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør av plast.

Årstall: 2011

Kilde: Info fra sameie/borettslag

Ventilasjon

Beskrivelse

Ukjent type ventilasjon, det observeres tilluftsventiler i soverom og stue,

TG IU Varmtvannstank

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Felles varmtvann i borettslaget, ikke undersøkt.

Vannbåren varme

Beskrivelse

Felles vannbåren varme på bad, det er ikke fordelserskap i leiligheten, kun styring/termostat på bad. Mer informasjon må innhentes hos styret i borettslaget.

Årstall: 2011

Kilde: Info fra sameie/borettslag

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

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer plassert i yttergang. Det elektriske anlegget er basert på skjulte føringsveier fra byggeår. Hovedbryter på 40 Amp, 230 V. Anlegg.

- Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2011 Sikringer ble skiftet ifbm. rehabiliteringen av badene i 2011.
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Selger skal få oversendt samsvarserklæring fra elektriker angående arbeider gjort på kjøkken, samsvarserklæring er ikke fremvist på befaring.
- 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
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

- Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Tilstandsrapport

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

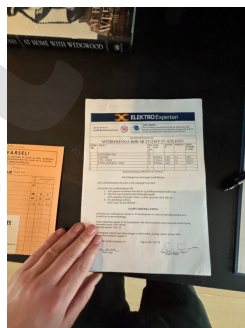
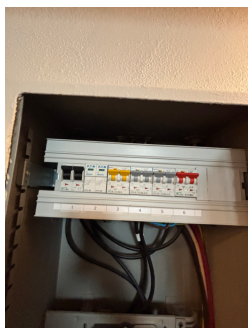
Nei

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

Nei

Generell kommentar

Det elektriske anlegget fremstår i normal stand, kursfortegnelse må oppdateres, det er 6 sikringer i skap, bare 4 på kursfortegnelsen.



Kursfortegnelse stemmer ikke med antall sikringer.

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.



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht byggt teknisk forskrift på søknadstidspunkt og minst 1985. Dersom søknadstidspunktet er før 15. november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.

Konsekvens/tiltak

Det bør gjennomføres radonmålinger for å avdekke eventuelle forhøyede radonnivåer, da manglende målinger gir usikkerhet om innemiljøet og kan medføre helserisiko for brukere av bygget.

Røykvarslerutstyr må utbedres eller suppleres i henhold til gjeldende forskriftskrav for å sikre tidlig varsling ved brann og redusere risiko for personskade og materielle skader.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

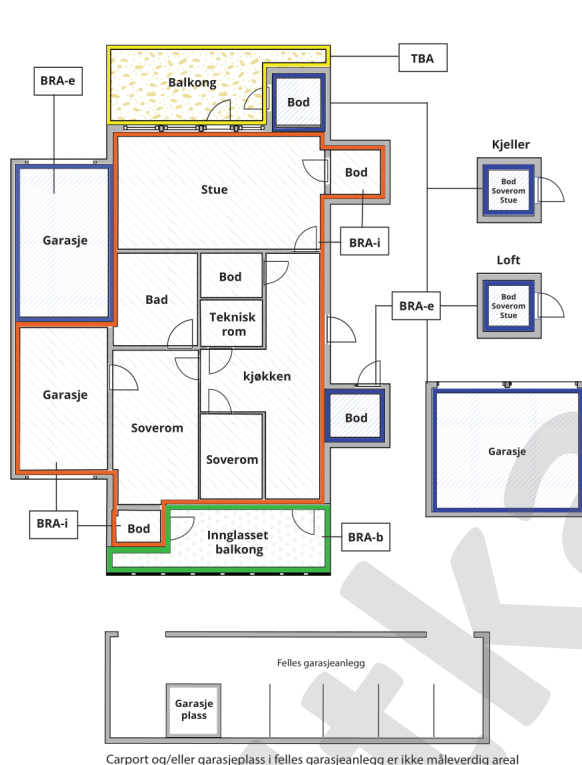
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

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

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som optas av yttervegger.



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	67	4		71	6
SUM	67	4			6
SUM BRA	71				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, bad, soverom, soverom 2, stue/kjøkken	Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger ferdigattest, men tegninger foreligger ikke. Anbefaler å innhente informasjon hos P.B.E.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Ny kurs til kjøkken

☒ Ja ☐ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.2.2026	Lasse Sandaker	Takstingeniør
	Kristoffer Breen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3205 LILLESTRØM	56	55		0	32558.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Åsenhagen 9B

Hjemmelshaver

Myhrerenga Borettslag

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
942638523			Breen Kristoffer

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

30

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Skedsmokorset i Lillestrøm kommune, Akershus fylke.

Adkomstvei

Kommunal vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

I henhold til kommuneplan ligger boligen i et område avsatt til bebyggelse. Nærliggende områder er avsatt til grønnstruktur og tjenesteyting.

Om tomten

Tomten er fellesareal.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Forretningsførerinfo	09.03.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	09.03.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	09.03.2026		Gjennomgått		Nei
Plantegninger			Fremvist		Nei

Utkast

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

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

Personvern

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