

# Tilstandsrapport

📍 Myrvoldveien 20 , 2000 LILLESTRØM

📖 LILLESTRØM kommune

# gnr. 407, bnr. 35

Sum areal alle bygg: BRA: 168 m<sup>2</sup> BRA-i: 168 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 07.05.2026

Rapportdato: 13.05.2026

Oppdragsnr.: 21410-1432

Eiendomsverdi ref nr: AP6653

Autorisert foretak: Rambøll Norge AS

Sertifisert Takstingeniør: Daniel Østbye



**RAMBOLL**

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

# Rambøll Norge

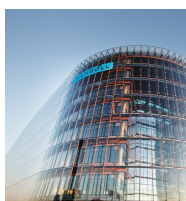
Rambøll er en global samfunnsrådgiver innen Bygg & arkitektur, Samferdsel & byutvikling, Energi, Vann, Miljø og Management consulting. På verdensbasis har vi totalt 16 000 medarbeidere, lokalisert i 35 land, og i Norge er vi 1600 medarbeidere fordelt på 15 kontorer.

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

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

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

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



**Rapportansvarlig**

Daniel Østbye

Uavhengig Takstingeniør

daniel.ostbye@ramboll.no

924 29 101

# 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.

## 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 bygningsakkyndig, 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 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 bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



### TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Enebolig over to plan med kjeller, oppført på slutten av 1950-tallet.

Boligen fremstår i hovedsak med bygningsdeler og løsninger fra byggeåret, og vurderes å være i meget dårlig forfatning med betydelig vedlikeholdsetterslep. Det må påregnes omfattende oppgraderinger og rehabiliteringsarbeider.

Det er i senere tid oppført tilbygg bestående av ett soverom samt overbygget terrasse i 1. etasje. Eksakt årstall for disse arbeidene er ukjent.

## Enebolig - Byggeår: 1958

### UTVENDIG [Gå til side](#)

Bygningens tak er konstruert i en enkel sadelform. Det er utvendig tekket med betongtakstein. Loftet er utformet som et kaldt loft og er tilgjengelig fra et soverom via en loftsluke.

Takstolene er plassbygget og laget av treverk, det er undertak av trepanel.

Tilbygget har pulltaksform og er utvendig tekket med asfaltapp, denne konstruksjonen er lukket.

Takrenner, nedløp og takstige til pipe er av metall.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasaden har stående bordkledning.

Boligen har malte, koblede trevinduer med 1+1-lags glass. Inngangsdør og terrassedører er av treverk med glassfelt.

Overbygget terrasse på 8 kvm mot sør, med adkomst fra soverom i 1. etasje. Terrassen har plategulv og et rekkverk av treverk. Den er utstyrt med utebelysning og stikkontakt.

Det er utvendige trapper av metall.

### INNVENDIG [Gå til side](#)

1. etasje:

Gulvoverflater av gulvbelegg.

Veggoverflater av tapet, trepanel og panelplater.

Himlingsoverflater av malte slette flater, malte profilerte plater og trepanel.

2. etasje:

Gulvoverflater av gulvbelegg og teppe.

Veggoverflater av profilerte panelplater, malte slette flater og trepanel.

Himlingsoverflater av malte slette flater og profilerte panelplater.

Kjeller:

Gulvoverflater av betong.

Veggoverflater av malt og pusset mur.

Himlingsoverflater av trepanel.

innvendig trapper og rekkverk er av treverk.

Innvendig har boligen finèrdører.

Etasjeskille av: Trebjelkelag.

Det ble foretatt målinger av skjevheter i etasjeskille:

Stue/gang 1. et. 10 mm. / 20 mm. over to meter.

Gang/soverom 2. et. 10 mm. / 20 mm.

Det ble på tilfeldige steder målt takhøyde i rom:

Stue 1. et. 240 cm.

Gang 2. et. 230 cm.

Kjeller 199 cm.

Oppvarmin: Elektriske panelovner, luft til luft varmpumpe, og ved og parafinovner.

Boligen har mursteinspipe, vedovn og sotluke i kjelleren, og kaminer i stuen og på ett soverom i 2. etasje

### VÅTROM [Gå til side](#)

Bad med enkel standard. Det er våtromsbelegg på gulvet, samt tapet og malte flater på vegger og himling. Rommet inneholder en vegghengt servant med to-grep armatur, i tillegg til speil og belysning. Det er et frittstående badekar tilkoblet et to-greps tappearmatur. Toalettet er gulvmontert. Ventil for ventilasjon er plassert på vegg. Vannrør er av kobber, mens avløpsrør er av kobber og plast.

### KJØKKEN [Gå til side](#)

Kjøkken med spiseplass. Det inneholder en plassbygd kjøkkeninnredning fra byggeåret, som inkluderer benkeskap, overskap, en skuffeseksjon og et høyskap. Over benkeskapet er det et heldekkende oppvaskbeslag i stål med oppvaskkum og utslagsvask, samt to-greps armatur. Det er frittstående hvitevarer. Det er naturlig avtrekk fra kjøkken.

### TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har installert luft til luft varmpumpe.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Sikringskap med automat og porselensikringer er plassert i gang 2. etasje. Det elektriske anlegget er basert på åpne føringsveier fra byggeår. Hovedbryter på 63 Amp, 230 V. Anlegg.

### TOMTEFORHOLD [Gå til side](#)

Det er byggegrunn av leirholdige masser.

Dreneringen er fra 1958.

Bygningen har grunnmur i betongstein.

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra ukjent årstall. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra ukjent årstall. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET [Gå til side](#)

Åpninger i rekkverk og mellom trinn bør utbedres slik at de tilfredsstiller dagens forskriftskrav, og rekkverk bør monteres for å ivareta sikkerheten og redusere risiko for fallulykker.

Det bør gjennomføres tiltak for å redusere risikoen for flomskader, da eiendommen ligger i et flomutsatt område.

Radonmålinger bør utføres, og eventuelle tiltak mot radon bør vurderes, da manglende radonsperre og målinger gir økt risiko for helseskadelige radonnivåer.

Manglende eller skadet håndlukkerutstyr må utbedres for å sikre tilstrekkelig brannvern og redusere risiko for person- og materielle skader ved brann.

# Beskrivelse av eiendommen

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

## Enebolig

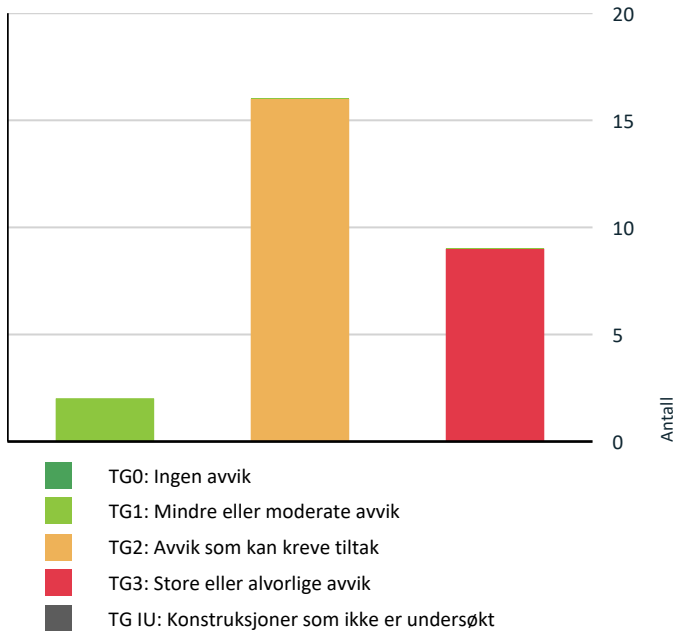
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

2. etasje. Det er tegnet inn separat bad og toalett, dette er i dag ett rom .

I kjelleren er det to store u-innredede rom, og ikke separat vaskerom, fyrrom og matbod.

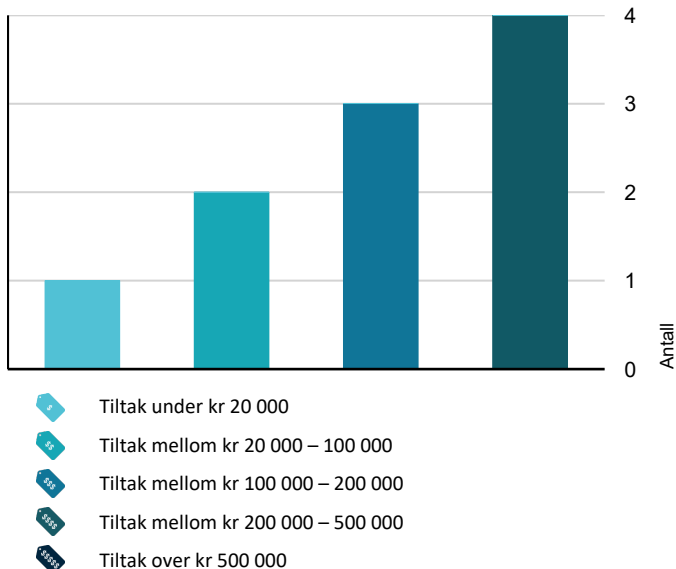
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Selger er et dødsbo, og eierinformasjonen er dermed begrenset.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



##### Utvendig > Taktekking

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er påvist lekkasjer på soverom i 1. og 2. etasje.

Det er også påvist ufagmessig avslutning mellom taktekking og gavlvegg ved tilbygget.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**



##### Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er påvist betydelige råteskader i bordkledningen.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**



##### Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er påvist råteskader i takkonstruksjonen for tilbygget. I tillegg vurderes konstruksjonen som svak med hensyn til forankring mot hovedbygningen.

På hoveddelen er det påvist begrenset ventilasjon i skråtakene. Det er også observert merker etter lekkasje og kondensproblematikk.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



##### Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Vinduene har råteskader.

Det er også påvist sprukket glass og glass med hull.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**



##### Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er påvist fuktskader på både inngangsdør og terrassedør med adkomst til hage.

Terrassedøren har skader i karmen og er vanskelig å lukke.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



##### Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

# Sammendrag av boligens tilstand

Det er hull i himlingen i forbindelse med fuktskade på soverom i tilbygg i 1. etasje.  
Det er påvist fuktskader i himlingen på soverom mot sør i 2. etasje.  
Utover dette har overflatene stor slitasjegrad, og det er flere påviste skader.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**

Tomten er forfalt og gjengrodd. Det må påregnes betydelig arbeid for å tilbakeføre den til tidligere tilstand.

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

Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuksikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.  
Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Det er ikke tegn til grunnmursplast på deler av grunnmuren.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**

## ! 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.

## ! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er påvist fuktskade i gulvet ved døren til gangen. Rommet har ikke tilfredsstillende ventilasjon, da det mangler mekanisk avtrekk over koke og stekesonen. Flislagte overflater har skader.  
Det er også påvist fuktskade i sidevangene til benkeskapet.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**

## ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

I tillegg anbefales det en utvidet kontroll av ildsteder.

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

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Rommet har ikke tilfredsstillende tettesjikt. Det er påvist skade i gulvbelegg og tapet. Det er også påvist fuktskader i overgang vegg/gulv i området rundt toalett og badekar.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**

## ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er påvist fuktmerker på vegger og gulv. Det sto en avfukter i drift i kjelleren på befaringsdagen.

Det er lagret en betydelig mengde organisk materiale i kjelleren, og det var en tydelig lukt av mugg.

## ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

### ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det mangler stedvis taknedløp og tilfredsstillende bortledning av vann ved bakkenivå. Takstige til pipe er ikke lengere godkjent.

## ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

Det er avvik:

Trappetrinnene har høy slitasje i overflatene, og det er betydelig knirk i trappen mellom 1. og 2. etasje. Trappegangen til kjellertrappen hviler på murstein, noe som ikke anses som en tilfredsstillende monteringsløsning.

### ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

Det er avvik:

Terrassen er i generelt dårlig forfatning, Det var umulig å kontrollere gulvarealet og deler av rekkverk pga. mye ved flis som lå lagret.

## ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Det er påvist ufagmessig tilpassing av vannrør til varmtvannsbereder.

Vannet var avlått på befaringsstidspunktet.

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

Det er avvik:

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

# Sammendrag av boligens tilstand

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

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Varmtvannstanken var avslått på befaringen og funksjonen er dermed usikker.

## Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er påvist enkelte riss i puss i kjeller.

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

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

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

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

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

Det er en varmekabel i forbindelse med utvendig vannledning, tilstanden på denne er ukjent.

## Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

## Våtrom > 2. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)







Det er avvik:

Det er påvist fuktskade i gulv/vegg.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

-  Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
-  Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
-  Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
-  Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
-  Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
-  Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG

### Byggeår

1958

### Kommentar

Byggeåret er basert på tegninger og er derfor usikkert.

### Anvendelse

#### Standard

Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

#### Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger.

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

#### Beskrivelse

Hoveddelen av taket er tekket med betongtakstein, mens tilbygget er tekket med asfaltshingel.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist lekkasjer på soverom i 1. og 2. etasje.

Det er også påvist ufagmessig avslutning mellom taktekking og gavlvegg ved tilbygget.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Takene må tekkes om i sin helhet for å utbedre lekkasjene og sikre korrekt overgang mellom taktekking og gavlvegg ved tilbygget. Det er også påregnelig med råteskader i takkonstruksjonene som følge av lekkasjene.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**



Skade i himling på soverom i tilbygg 1. etasje.



Feil utført avslutning for taktekking mot vegg.



Fuktskader i himling og vegg for ett soverom i 2. etasje.

### Nedløp og beslag

#### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Takrenner, nedløp og takstige til pipe er av metall.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler stedvis taknedløp og tilfredsstillende bortledning av vann ved bakkenivå. Takstige til pipe er ikke lengere godkjent.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres komplette taknedløp og sørges for tilfredsstillende bortledning av vann ved bakkenivå for å unngå fuktskader på grunnmur og omkringliggende konstruksjoner.

Takstigen til pipe må skiftes ut til godkjent type for å sikre trygg adkomst for feier og unngå pålegg fra myndighetene.

## TG 3 Veggkonstruksjon

#### Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasaden har stående bordkledning.

#### Vurdering av avvik:

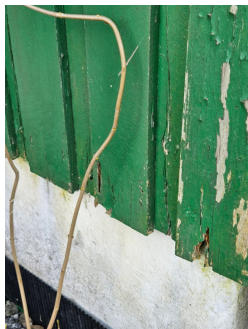
- Det er påvist betydelige råteskader i bordkledningen.

#### Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Råteskader i bordkledningen vil fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.

Råteskadet bordkledning må skiftes ut for å hindre videre skade på underliggende konstruksjon og redusere risiko for fuktinntrengning og soppdannelse. Selve veggkonstruksjonen bak utvendig kledning må kontrolleres for fukt og råteskader.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**



## TG 3 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

#### Beskrivelse

Hovedel!

Bygningens tak er konstruert i en enkel sadelform. Det er utvendig tekket med betongtakstein. Loftet er utformet som et kaldt loft og er tilgjengelig fra et soverom via en loftsluke.

Takstolene er plassbygget og laget av treverk, det er undertak av trepanel.

Tilbygget har pulltaksform og er utvendig tekket med asfaltpapp, denne konstruksjonen er lukket.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist råteskader i takkonstruksjonen for tilbygget. I tillegg vurderes konstruksjonen som svak med hensyn til forankring mot hovedbygningen.

På hoveddelen er det påvist begrenset ventilasjon i skråtakene. Det er også observert merker etter lekkasje og kondensproblematikk.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

# Tilstandsrapport

Råteskadede deler av takkonstruksjonen i tilbygget bør skiftes ut, og forankringen mot hovedbygningen må forsterkes for å sikre konstruksjonens stabilitet og hindre videre skader.

Ventilasjonen i skråtakene på hoveddelen bør forbedres for å redusere risikoen for kondens og lekkasjer, som kan føre til ytterligere råte og fuktskader.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



Takkonstruksjon for tilbygg.



Nedbøyning på takonstruksjon for tilbygg.



Fuktmerker i undertak for hoveddelen.

## TG 3 **Vinduer**

### Beskrivelse

Boligen har malte, koblede trevinduer med 1+1-lags glass.

### Vurdering av avvik:

- Vinduene har råteskader.

Det er også påvist sprukket glass og glass med hull.

### Konsekvens/tiltak

- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

Vinduer med råteskader må erstattes med nye for å hindre videre forringelse og varmetap. Sprukket glass og glass med hull bør skiftes ut for å unngå trekk, varmetap og risiko for vanninntrenging som kan føre til ytterligere skader på bygningskonstruksjonen.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**

# Tilstandsrapport



Råteskadet vindu.



Råteskadet vindu.



Sprekk i glass.

## TG 3 Dører

### Beskrivelse

Inngangsdør og terrassedører er av treverk med glassfelt.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist fuktskader på både inngangsdør og terrassedør med adkomst til hage. Terrassedøren har skader i karmen og er vanskelig å lukke.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales at både inngangsdør og terrassedører byttes ut i sin helhet for å hindre videre fuktskader og sikre god funksjon.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det oppstå ytterligere skader på bygningskonstruksjonen, redusert energieffektivitet og økt risiko for inntrenging av fukt.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



Inngangsdør.



Terrassedør med adkomst til hage.

## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Overbygget terrasse på 8 kvm mot sør, med adkomst fra soverom i 1. etasje. Terrassen har plategulv og et rekkverk av treverk. Den er utstyrt med

# Tilstandsrapport

utebelysning og stikkontakt.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Terrassen er i generelt dårlig forfatning, Det var umulig å kontrollere gulvarealet og deler av rekkverk pga. mye ved flis som lå lagret.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Terrassen bør gjennomgås og utbedres der det er behov, for å sikre tilfredsstillende tilstand og funksjon.

Det anbefales å fjerne lagret ved og flis slik at hele gulvarealet og rekkverket kan inspiseres nærmere.

Dårlig forfatning og manglende kontroll kan medføre økt risiko for skader, redusert sikkerhet og forkortet levetid på konstruksjonen.

## TG 1 Utvendige trapper

### Beskrivelse

Det er utvendige trapper av meltall.

## TG 2 Andre utvendige forhold

### Beskrivelse

Tomteforhold.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tomten er forfalt og gjengrodd. Det må påregnes betydelig arbeid for å tilbakeføre den til tidligere tilstand.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjennomføres opprydding og vedlikehold av tomten for å tilbakeføre den til tidligere tilstand.

Manglende tiltak kan føre til ytterligere forfall, redusert bruksmulighet og negativ påvirkning på eiendommens verdi.

## INNVENDIG

## TG 3 Overflater

### Beskrivelse

1. etasje:

Gulvoverflater av gulvbelegg.

Veggoverflater av tapet, trepanel og panelplater.

Himlingsoverflater av malte slette flater, malte profilerte plater og trepanel.

2. etasje:

Gulvoverflater av gulvbelegg og teppe.

Veggoverflater av profilerte panelplater, malte slette flater og trepanel.

Himlingsoverflater av malte slette flater og profilerte panelplater.

Gulvoverflater av betong.

Veggoverflater av malt og pusset mur.

Himlingsoverflater av trepanel.

### Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Det er hull i himlingen i forbindelse med fuktskade på soverom i tilbygg i 1. etasje.

Det er påvist fuktskader i himlingen på soverom mot sør i 2. etasje.

Utover dette har overflatene stor slitasjegrad, og det er flere påviste skader.

### Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

# Tilstandsrapport

Hull og fuktskader i himlingen bør utbedres for å hindre videre skadeutvikling og redusere risiko for sopp og råteskader.

Overflater med stor slitasjegrad og øvrige skader bør vurderes utbedret eller skiftet for å sikre tilfredsstillende standard og funksjon.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**



Fuktskade i himling på soverom 1. etasje.



Fuktskade på vegg og himling på soverom i 2. etasje

## TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

### Beskrivelse

Etasjeskille av: Trebjelkelag.

Det ble foretatt målinger av skjevheter i etasjeskille:

Stue/gang 1. et. 10 mm. / 20 mm. over to meter.

Gang/soverom 2. et. 10 mm. / 20 mm.

Det ble på tilfeldige steder målt takhøyde i rom:

Stue 1. et. 240 cm.

Gang 2. et. 230 cm.

Kjeller 199 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 Pipe og ildsted

### Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe, vedovn og sotluke i kjelleren, og kaminer i stuen og på ett soverom i 2. etasje

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

I tillegg anbefales det en utvidet kontroll av ildsteder.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

Det anbefales å gjennomføre en utvidet kontroll av ildsteder og pipe for å avdekke eventuelle skader eller mangler.

Dette bør gjøres for å redusere risikoen for brann eller andre alvorlige følgeskader som følge av aldrende bygningsdeler.

## TG 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

### Beskrivelse

Kjelleren er en råkjeller.

### Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

- Det er avvik:

Det er påvist fuktmerker på vegger og gulv.

Det sto en avfukter i drift i kjelleren på befaringsdagen.

Det er lagret en betydelig mengde organisk materiale i kjelleren, og det var en tydelig lukt av mugg.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør fjernes organisk materiale fra kjelleren og tiltak for å redusere fuktighet bør iverksettes, for eksempel ved å forbedre ventilasjon og sikre tilstrekkelig drenering.

Fuktmerker og mugglukst indikerer økt risiko for sopp og råteskader, samt dårlig inneklima. Videre undersøkelser anbefales for å kartlegge omfanget av fuktproblematikken og vurdere nødvendige utbedringer.

## Innvendige trapper

#### Beskrivelse

innvendig trapper og rekkverk er av treverk.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Trappetrinnene har høy slitasje i overflatene, og det er betydelig knirk i trappen mellom 1. og 2. etasje.

Trappegangen til kjellertrappen hviler på murstein, noe som ikke anses som en tilfredsstillende monteringsløsning.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Trappetrinnene bør overflatebehandles eller skiftes ut for å redusere slitasje og forbedre sikkerheten. Knirk i trappen bør utbedres for å sikre stabilitet og komfort.

Monteringen av trappegangen til kjellertrappen bør forbedres, slik at den hviler på en egnet og sikker konstruksjon. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det medføre økt risiko for skader, redusert brukskomfort og mulig svekkelse av konstruksjonens bæreevne.

## Innvendige dører

#### Beskrivelse

Innvendig har boligen finèrdører.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

#### Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

## Andre innvendige forhold

#### Beskrivelse

Oppvarmin: Elektriske panelovner, luft til luft varmepumpe, og ved og parafinovner.

## VÅTROM

### 2. ETASJE > BAD

## Generell

#### Beskrivelse

Bad med enkel standard. Det er våtromsbelegg på gulvet, samt tapet og malte flater på vegger og himling. Rommet inneholder en vegghengt servant med to-grep armatur, i tillegg til speil og belysning. Det er et frittstående badekar tilkoblet et to-greps tappearmatur. Toalettet er gulvmontert. Ventil for ventilasjon er plassert på vegg. Vannrør er av kobber, mens avløpsrør er av kobber og plast.

#### Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Rommet har ikke tilfredsstillende tettesjikt. Det er påvist skade i gulvbelegg og tapet. Det er også påvist fuktskader i overgang vegg/gulv i området rundt toalett og badekar.

## Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Badet må totalrenoveres for å etablere tilfredsstillende tettesjikt og utbedre påviste skader i gulvbelegg og tapet, samt fuktskader i overgang vegg/gulv rundt toalett og badekar.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, er det betydelig risiko for videre fuktskader og følgeskader i konstruksjonen, som kan medføre kostbare reparasjoner og redusert levetid på bygget.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**



Oversikt bad.



Fuktskade i overgang vegg gul.



Kontroll av sluk.

## 2. ETASJE > BAD

### TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist fuktskade i gulv/vegg.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Omfanget av skaden må kartlegges og utbedres for å hindre videre fuktskader og eventuelle følgeskader på konstruksjonen. Kostnadsestimatet gjelder kun for kartlegging av skadeomfang.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**

## KJØKKEN

## 1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 3 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Kjøkken med spiseplass. Det inneholder en plassbygd kjøkkeninnredning fra byggeåret, som inkluderer benkeskap, overskap, en skuffeseksjon og et høyskap. Over benkeskapet er det et heldekkende oppvaskbeslag i stål med oppvaskkum og utslagsvask, samt to-greps armatur. Det er frittstående hvitevarer.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist fuktskade i gulvet ved døren til gangen.

Rommet har ikke tilfredsstillende ventilasjon, da det mangler mekanisk avtrekk over koke og stekesonen.

Flislagte overflater har skader.

Det er også påvist fuktskade i sidevangene til benkeskapet.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende ventilasjon, inkludert mekanisk avtrekk over koke og stekesone, for å redusere risiko for fuktskader og dårlig inneklime.

Fuktskader i gulv og sidevanger til benkeskap samt skader på flislagte overflater bør utbedres for å hindre videre forringelse av materialer, luktproblemer og potensiell utvikling av sopp eller råte.

Totalrenovering av kjøkkenet anbefales for å oppnå forskriftsmessig standard og redusere risiko for fremtidige skader.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**



Oversikt kjøkken.



Svikt og fuktskade i gulv.



Fuktskade i sidevange.

## 1. ETASJE > KJØKKEN

### TG.2 Avtrekk

#### Beskrivelse

Det er naturlig avtrekk fra kjøkken.

#### Vurdering av avvik:

- Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

#### Konsekvens/tiltak

- Uten forsert avtrekk fra kokesonen kan matos og forurensninger fra matlaging spre seg i boligen, noe som blant annet forringer inneklimate.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

# Tilstandsrapport

## TG 2 Vannledninger

### Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber.

### Vurdering av avvik:

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

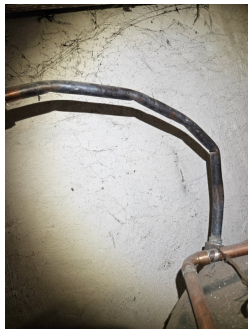
Det er påvist ufagmessig tilpassing av vannrør til varmtvannsbereder.

Vannet var avlått på befaringsstidspunktet.

### Konsekvens/tiltak

Det bør utføres fagmessig utbedring av tilpasningen av vannrør til varmtvannsbereder for å sikre korrekt funksjon og redusere risiko for lekkasjer eller vannskader.

Siden vannet var avstengt ved befaringsstidspunktet, anbefales det å kontrollere anlegget nærmere av en fagperson, for å avdekke eventuelle skjulte feil eller lekkasjer. Manglende utbedring kan medføre økt risiko for vannskader og følgeskader på bygningskonstruksjonen.



Vannrør til varmtvannsbereder.

## TG 2 Avløpsrør

### Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Anlegget bør kontrolleres av fagperson, og nødvendige tiltak bør utføres for å sikre videre drift.

Konsekvensen av å ikke utbedre er økt risiko for lekkasjer og driftsproblemer, da rørene har begrenset gjenværende brukstid.

## TG 1 Ventilasjon

### Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

## Andre VVS-installasjoner

### Beskrivelse

Boligen har installert luft til luft varmepumpe. Varmepumpen var avslått på befaringsstidspunktet og ble ikke videre undersøkt da det kreves spesialkompetanse. Dette til informasjon.

## TG 2 Varmtvannstank

### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Varmtvannstanken var avslått på befaringen og funksjonen er dermed usikker.

## Konsekvens/tiltak

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

Varmtvannstanken bør funksjonstestes og vurderes for utskiftning, da alder og usikker funksjon medfører økt risiko for plutselige driftstans eller lekkasjer, noe som kan føre til vannskader og manglende varmtvannsforsyning.

## 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 automat og porselensikringer er plassert i gang 2. etasje. Det elektriske anlegget er basert på åpne føringsveier fra byggeår. Hovedbryter på 63 Amp, 230 V. Anlegg.

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

**Nei**

## Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

**1958**

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

**Ukjent**

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

**Ukjent**

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

**Ukjent**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Ukjent**

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

**Ukjent**

## Generelt om anlegget

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

**Nei**

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

**Ja**

## Inntak og sikringsskap

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

**Nei**

# Tilstandsrapport

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

Ja

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

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

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

Det er byggegrunn av leirholdige masser.

### TG 3 Fuktsikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

#### Beskrivelse

Dreneringen er fra 1958.

#### Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

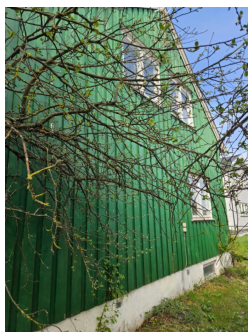
Det er ikke tegn til grunnmursplast på deler av grunnmuren.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er påregnelig at det må etableres ny drenering rundt boligen med tanke på fuktproblematikk i kjeller

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**



### TG 2 Grunnmur og fundamenter

#### Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i betongstein.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist enkelte riss i puss i kjeller.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å utbedre riss i puss.

# Tilstandsrapport

## TG 2 Terrenforhold

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Det bør utføres terrengjusteringer slik at fall ledes bort fra grunnmuren, for å redusere risikoen for vannansamlinger og påfølgende fuktskader i bygningsmassen.

## TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

### Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra ukjent årstall. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra ukjent årstall. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Vurdering av avvik:

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

Det er en varmekabel i forbindelse med utvendig vannledning, tilstanden på denne er ukjent.

### Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å få undersøkt tilstanden på varmekabelen til utvendig vannledning, da ukjent tilstand kan medføre risiko for frostskafer og påfølgende vannlekkasjer i vinterhalvåret.

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

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

## ! Helse, miljø og sikkerhet

### Beskrivelse

Åpninger i rekkverk og mellom trinn bør utbedres slik at de tilfredsstiller dagens forskriftskrav, og rekkverk bør monteres for å ivareta sikkerheten og redusere risiko for fallulykker.

Det bør gjennomføres tiltak for å redusere risikoen for flomskader, da eiendommen ligger i et flomutsatt område.

Radonmålinger bør utføres, og eventuelle tiltak mot radon bør vurderes, da manglende radonsperre og målinger gir økt risiko for helseskadelige radonnivåer.

Manglende eller skadet håndslukkerutstyr må utbedres for å sikre tilstrekkelig brannvern og redusere risiko for person- og materielle skader ved brann.

### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

### Konsekvens/tiltak

- Vurder sikring mot flom på eiendommen.
- Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.
- Innhent nytt brannslukningsutstyr.
- Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

# Tilstandsrapport

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Åpninger i rekkverk og mellom trinn bør utbedres slik at de tilfredsstiller dagens forskriftskrav, og rekkverk bør monteres for å ivareta sikkerheten og redusere risiko for fallulykker.

Det bør gjennomføres tiltak for å redusere risikoen for flomskader, da eiendommen ligger i et flomutsatt område.

Radonmålinger bør utføres, og eventuelle tiltak mot radon bør vurderes, da manglende radonsperre og målinger gir økt risiko for helseskadelige radonnivåer.

Manglende eller skadet håndslukkerutstyr må utbedres for å sikre tilstrekkelig brannvern og redusere risiko for person- og materielle skader ved brann.

# 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

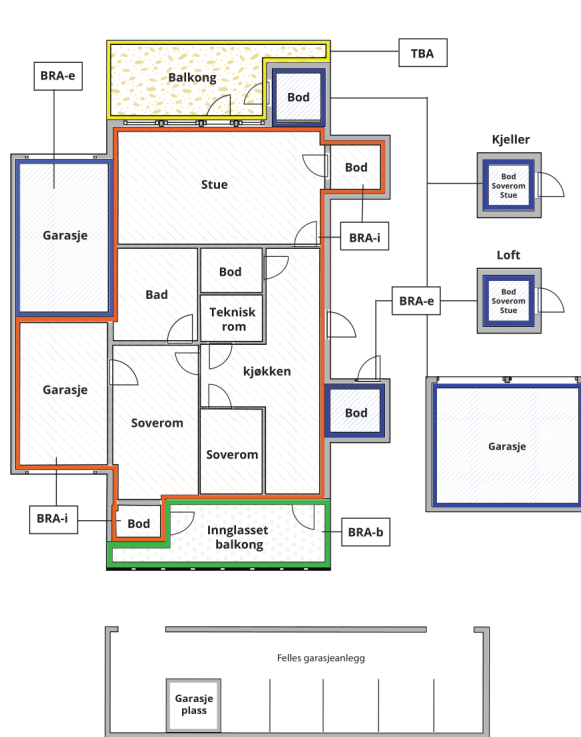
## Hva er måleverdig areal?

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.



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 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 avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	69			69	8
2. Etasje	43			43	
Kjeller	56			56	
<b>SUM</b>	<b>168</b>				<b>8</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>168</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré, garderobe, gang, kjøkken, stue, soverom, soverom 2		
2. Etasje	Gang, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4, bad		
Kjeller	Uinnredet kjellerrom, uinnredet kjellerrom 2, bod		

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* 2. etasje. Det er tegnet inn separat bad og toalett, dette er i dag ett rom .

I kjelleren er det to store u-innredede rom, og ikke separat vaskerom, fyrrom og matbod.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.5.2026	Daniel Østbye	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3205 LILLESTRØM	407	35		0	1256.4 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

### Adresse

Myrvoldveien 20

### Hjemmelshaver

Oddan Asbjørn Martin

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger på Tuen i Lillestrøm kommune, Akershus fylke

### Adkomstvei

Privat vei.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

### Om tomten

Flat tomt.

### Tinglyste/andre forhold

Tinglyst.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	28.04.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	05.05.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	01.05.2026		Gjennomgått	3	Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

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

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

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

### Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold 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.