

# Tilstandsrapport

 Rekkehus

 Prost Holms vei 61 , 2019 SKEDSMOKORSET

 LILLESTRØM kommune

 gnr. 21, bnr. 522

 Andelsnummer 55

Sum areal alle bygg: BRA: 107 m<sup>2</sup> BRA-i: 87 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 13.02.2026

Rapportdato: 03.03.2026

Oppdragsnr.: 13372-4384

Eiendomsverdi ref nr: PG1583

Autorisert foretak: Norsk Taksering AS

Sertifisert Takstingeniør: Kim Edvard Johansen



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

# Norsk takst

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



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

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

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



## Rapportansvarlig

Kim Edvard Johansen  
Uavhengig Takstingeniør  
kej@norsktaksering.no  
977 88 440



**NITO**



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsløre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den 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 straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

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



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

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Rekkehus over 3 etasjer oppført i 1988. Datidens byggeskikk og byggeregler ligger til grunn for bygningens konstruksjonsmessige forhold.

Vedlikehold og standardheving i senere tid:

1999: Rehabilitering av skorstein (ferdigattest datert 16.03.1999)

2001: Bad/wc/vaskerom ble pusset opp

2012: Utskiftning av vinduer, balkong-/terrasedører og ytterdør i regi av borettslaget

2020: Takfornyning i regi av borettslaget

2023: Utskiftning av utvendig trepanel i regi av borettslaget

2025: Ny kjøkkenventilator

2025: Beiset på terrasse og terrasseplattning

Annet, ukjent årstall: Elektriske arbeider i ifm. oppussing i regi av tidligere eier (utført av Nordre Follo Elektriske AS)

Vedlikeholdshistorikk er hentet fra tidligere salgsoppgave og opplysninger gitt av selger.

## Rekkehus - Byggeår: 1988

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Saltak takkonstruksjon med tresperrer. Pulttak takkonstruksjon over inngangspartiet. Hovedtaket er tekket med betongtakstein. Tak over inngangspartiet er tekket med stålplater. Det ble utført takfornyning i 2020 i regi av borettslaget. Takrenner, nedløpsrør og beslag i plastbelagt metall/stål fra 2020. Det er montert snøfangere på hovedtaket, samt stigetrinn og plattform for feier. Yttervegger i utfyllende trebindingsverk. Fasader er kledd med liggende trepanel. Trekledningen ble skiftet i 2023 i regi av borettslaget. Malte trevinduer med 2-lags glass, datert 2012. Velux takvindu med isolerglass i loftsetasjen, ukjent eksakt alder. Hvit profilert hovedytterdør i tre med glassfelt fra 2012. Det er montert Yale Doorman kodelås. Malte balkong- og terrasedører i tre med 2-lags glass, datert 2012. 2.etg: Utgang fra soverom til nordvestvendt balkong på ca. 1,5 m<sup>2</sup>. Utkraget balkong i trekonstruksjon. Bjelkelag, spaltegulv og rekkverk i malt tre. 1.etg: Utgang fra stue til nordvestvendt terrasse på ca. 22 m<sup>2</sup>. Terrassegulv i tre. Skillevegg og rekkverk i impregnert og malt tre. Det er montert solmarkise, strømuttak, terrassevarmer og utekran. Terrasseplattning på ca. 10 m<sup>2</sup> ved inngangssiden. Terrassegulv i tre. Skillevegg og rekkverk i malt tre. Elementpipe fra byggeår. Pipen ble rehabilitert i 1999 i regi av borettslaget (ferdigattest datert 16.03.1999). Heltrukket pipebeslag over tak.

### INNVEDIG

[Gå til side](#)

Støpt betongsåle/dekke i 1.etg. Etasjeskillere i trebjelkelag. Gulv loftsetasje: Laminatgulv i gang, bod og soverom/loftstue. Gulv 2.etg: Laminatgulv i gang og soverom. Gulv 1.etg: Flislagt gulv i entré. Laminatgulv i stue/kjøkken. Teppeslegg/teppefliser i bod under trapp. Veggflater alle etasjer: Hovedsakelig malte plater, malt trepanel og tapetserte flater. Kontrastvegg med kalkmaling i stue. Gipsplater i bod under trapp. Himlinger alle etasjer: Malte himlingsplater, takess og laminerte takplater. Skråhimling med takess og trepanel i soverom/loftstue. Innvendig pusset og malt pipeløp. Sotluke er lokalisert i stue i 1.etg. Dovre peisovn og dekkplate av glass på gulv i stue i 1.etg. Innvendig tretrapp med sving og lukkede trappetrinn fra byggeår. Malte trappevanger, opptrinn og håndløpere, samt lakkerte trappetrinn. Det er bod under trappen i 1.etg. Kombinasjon av hvite profilerte og

formpressede innerdører (lettdører) av varierende alder. Hvit, glatt innerdør til loftsbod. Malte karmen og dørgerikter. Plassbygde skap i knevegg i loftsetasje. Skyvedørsgarderobe med laminerte fronter i imitert tre og pålimt speil på soverom i 2.etg.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/wc/vaskerom ble pusset opp i 2001-02 i regi av tidligere eier. Flislagt gulv med varmekabler. Vegger kledd med fliser. Nedsenket himling med takess og downlights. Vegghengt toalett og bidé med innbygde sisterner. Høyskap og servantskap med hvite, profilerte fronter, heldekkende servant, ettgreps servantarmatur og speilskap med belysning. Dusjkabinett med glassfronter, skyvedør, dusj batteri og håndduj. Opplegg og plass for vaskemaskin, samt varmtvannsbereder i nisje bak flislagt skillevegg. Elektrisk håndkjetørker montert på vegg.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

IKEA kjøkkeninnredning med hvite profilerte fronter, to vitrineskap med glasshyller og laminerte benkeplater. Flislagt vegg over kjøkkenbenk og benkebelysning under overskap. Nedfelt oppvaskkum i porselen og ettgreps kjøkkenarmatur. Kjøkkenventilator med avtrekk ut. Opplegg og plass for oppvaskmaskin. Avsatt plass til frittstående komfyr og kjøle-/fryseskap. Nisje i høyskap for mikrobølgeovn e.l. Vannrør i kobber. Synlige avløpsrør i plast. Alder på kjøkkeninnredningen er ukjent.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

198 liter varmtvannsbereder fra 2001 plassert på bad/wc/vaskerom. Vannrør i kobber fra byggeår og forniklet kobber av nyere årgang. Stoppekran er lokalisert i inspeksjonsluke i 1.etg. Eldre utekran ved terrasse på nordvestlig side. Synlige avløpsrør i plast. Tilgang til stakepunkt via inspeksjonsluke i 1.etg. Naturlig ventilasjon med friskluftstilførsel via friskluftsentil i yttervegger. Elektrisk avtrekk fra våtrom. Kjøkkenventilator med avtrekk ut. Elektrisk oppvarming med panelovner, varmekabler i entré og på bad/wc/vaskerom, samt luft-til-luft varmepumpe i soverom/loftstue. Downlights i stue/kjøkken, bad/wc/vaskerom og i soverom/loftstue. TV- og internett-tilknytning. 230V systemspenning. Elektriske anlegget er av varierende alder med enkelte oppgraderinger i senere tid. Sikringsskapet er lokalisert i bod under trapp i 1.etg. 63 A hovedsikring, digital strømmåler (2018), timer og relé, samt fordelingskurser med automatsikringer og jordfeilautomater. Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Grunnforhold kan som regel ikke fastslås med 100 % sikkerhet ved visuell kontroll. Bygningen er fundamentert med mur -/betongkonstruksjoner til antatt faste masser/grunn. Fuksikring og drenering antas utført etter normale metoder for byggeåret. Støpt betongsåle, ingen rom under terreng. Ukjent type dreneringsforhold. Det er bygget terrasseplattning og terrasse på begge sider av boligen, noe som gjør det vanskelig å vurdere fall fra husvegg/grunnmur. Det er offentlig avløp via private stikkledninger og offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Alder på bunnledninger vurderes å være fra samme årstall som byggeåret for boligen.

# Beskrivelse av eiendommen

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

## Rekkehus

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

Det foreligger byggetegning datert 01.02.1987.  
Loftsetasje: Soverom/loftstue og bod er utvidet.  
2.etg: Bad/wc/vaskerom er utvidet.  
1.etg: Terrassen vises ikke på byggetegningen.

## Rekkegarasje

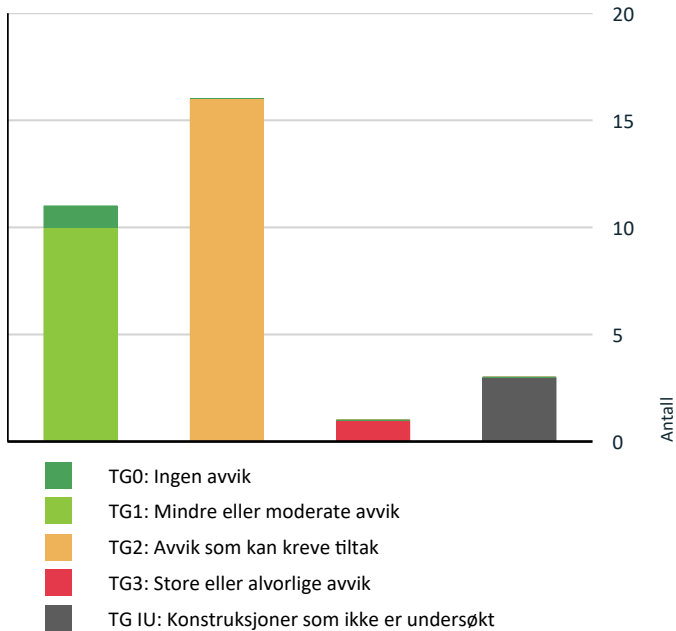
- Det foreligger ikke tegninger

## Utebod

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Det foreligger byggetegning datert 01.02.1987.

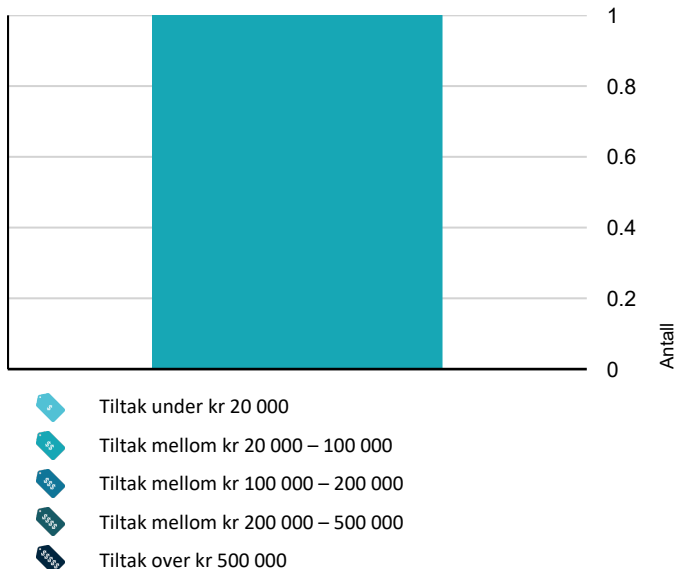
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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

Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Det er selgers ansvar å lese igjennom rapporten samt påse at opplysningene stemmer.

## Oppsummering av avvik

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

## Rekkehus

### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

### ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)

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

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

### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

! Våtrom > 2.Etasje > Bad/wc/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)





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

# Sammendrag av boligens tilstand

-  **Våtrom > 2.Etasje > Bad/wc/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)
-  **Våtrom > 2.Etasje > Bad/wc/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)
-  **Våtrom > 2.Etasje > Bad/wc/vaskerom > Ventilasjon** [Gå til side](#)
-  **Kjøkken > 1.Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning** [Gå til side](#)

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

-  Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. [Gå til side](#)
-  Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
-  Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.
-  Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

# Tilstandsrapport

## REKKEHUS



### Byggeår

1988

### Kommentar

Kilde: Iflg Norges Eiendommer og Infoland.

### Anvendelse

Boligformål

### Standard

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

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### ! TG IU Takteking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

#### Beskrivelse

Hovedtaket er tekket med betongtakstein. Tak over inngangspartiet er tekket med stålplater. Det ble utført takfornyng i 2020 i regi av borettslaget. Taket ble besiktiget fra bakkenivå og takvinduer.

Normal tid før omlegging av betongtakstein er 30–60 år. Normal tid før utskifting av betongtakstein er 10–40 år. Normal tid før omlegging av stålplater med plastbelegg er 30–50 år. Normal tid før reparasjon av stålplater med plastbelegg er 10–30 år.

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Årstall: 2020

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

#### Vurdering av avvik:

- Takteking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av takteking når taket er snøfritt.

Det anbefales på impregnering og overflatebehandling/maling som vil forlenge levetiden. På generelt grunnlag anbefales det at taktekingen kontrolleres hver vår og høst. Borettslagets ansvarsområde.

# Tilstandsrapport



Taktekking er snødekt



Taktekking er snødekt

## TG1 Nedløp og beslag

### Beskrivelse

Takrenner, nedløpsrør og beslag i plastbelagt metall/stål fra 2020. Det er montert snøfangere på hovedtaket, samt stigetrinn og plattform for feier. Det var oppholdsvær på befaringsdagen slik at renner og nedløpsfunksjon er vanskelig å stadfeste.

Merknad: Det mangler snøfanger på taket over inngangspartiet. Takvinkelen er mindre enn 27 grader. Det er krav til snøfangere hvis takvinkelen er 27 grader eller mer. TG1 gis grunnet en helhetlig vurdering.

Årstall: 2020

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

## TG1 Veggkonstruksjon

### Beskrivelse

Yttervegger i utfyllende trebindingsverk. Fasader er kledd med liggende trepanel. Trekledningen ble skiftet i 2023 i regi av borettslaget. Type og mengde isolasjon er ukjent. Kledningen ble visuelt inspisert fra bakkenivå ved synlige sider av bygningen.

## TG2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

### Beskrivelse

Saltak takkonstruksjon med tresperrer. Bakenforliggende/innebyggede bærende konstruksjoner er ikke tilgjengelig. Det tas forbehold om evt. skjulte feil i konstruksjonen grunnet manglende tilgang for inspeksjon. Type og mengde isolasjon er ukjent. Innredet loftsetasje med lukket/skjult takverk. På generelt grunnlag bør takkonstruksjon jevnlig kontrolleres mtp. fukt- og kondensskader. Borettslagets ansvarsområde.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Takverket er lukket/skjult, og inspeksjon av de bakenforliggende konstruksjonene har derfor ikke vært mulig. Type takverk og tilstand er ukjent. Det tas forbehold om eventuelle skjulte feil i konstruksjonen på grunn av manglende tilgang for inspeksjon.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Takkonstruksjonen bør jevnlig overvåkes og kontrolleres for tegn til kondens, fukt og andre skader, spesielt med tanke på konstruksjonens alder. Manglende tilgang til skjulte konstruksjoner medfører økt risiko for at eventuelle skader eller feil ikke oppdages i tide, noe som kan føre til forverring av tilstanden og økte utbedringskostnader. Borettslagets ansvarsområde.

## TG1 Vinduer

### Beskrivelse

Malte trevinduer med 2-lags glass, datert 2012. Velux takvindu med isolerglass i loftsetasjen, ukjent eksakt alder. Normal slitasjegrad og funksjonalitet. Mindre bruksmerker må påregnes ved kjøp av brukt bolig. Vindusglassene er hele, og det ble ikke observert punkteringer.

Årstall: 2012

Kilde: Produksjonsår på produkt

# Tilstandsrapport

## TG 1 Dører

### Beskrivelse

Hvit profilert hovedytterdør i tre med glassfelt fra 2012. Det er montert Yale Doorman kodelås. Malte balkong- og terrassedører i tre med 2-lags glass, datert 2012. Normal slitasjegrad og funksjonalitet. Mindre bruksmerker må påregnes ved kjøp av brukt bolig.

Årstall: 2012

Kilde: Produksjonsår på produkt

## TG IU Balkonger, terrasser og rom under balkonger og terrasser

### Beskrivelse

2.etg: Utgang fra soverom til nordvestvendt balkong på ca. 1,5 m<sup>2</sup>. Utkraget balkong i trekonstruksjon. Bjelkelag, spaltegulv og rekkverk i malt tre.

1.etg: Utgang fra stue til nordvestvendt terrasse på ca. 22 m<sup>2</sup>. Ukjent type underlag/fundament. Terrassegulv i tre. Skillevegg og rekkverk i impregnert og malt tre. Det er montert solmarkise, strømuttak, terrassevarmer og utekran. Terrasseplattning på ca. 10 m<sup>2</sup> ved inngangssiden. Ukjent type underlag/fundament. Terrassegulv i tre. Skillevegg og rekkverk i malt tre.

Gulv på terrasse og terrasseplattning ble beiset i 2025 ifølge eier.

### Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Skillevegger og rekkverk har værslitt og oppsprukket trevirke. Balkonggulv og terrassegulv var snødekt på befaringsdagen, og derfor ikke nærmere vurdert.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.



Snødekt inngangsparti



Snødekt terrasse



Snødekt balkong

## INNVENDIG

## TG 1 Overflater

### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Gulv loftsetasje: Laminatgulv i gang, bod og soverom/loftstue.

Gulv 2.etg: Laminatgulv i gang og soverom.

Gulv 1.etg: Flislagt gulv i entré. Laminatgulv i stue/kjøkken. Teppebelegg/teppefliser i bod under trapp.

Veggflater alle etasjer: Hovedsakelig malte plater, malt trepanel og tapetserte flater. Kontrastvegg med kalkmaling i stue. Gipsplater i bod under trapp.

Himlinger alle etasjer: Malte himlingsplater, takess og laminerte takplater. Skråhimling med takess og trepanel i soverom/loftstue.

Overflatene fremstår som normalt vedlikeholdt. Det er stort sett normal slitasjegrad, men det er avvik i enkelte rom. Merknad: Laminatgulvet har stedvis antydning til svelling og glipper i enkelte skjøter. Det er stedvis bruksmerker på enkelte veggflater. Misfarget vegg over panelovn i 1.etg. For øvrig er det normal slitasjegrad. Mindre bruksmerker må påregnes ved kjøp av brukt bolig. Ny eier må selv vurdere behovet for innvendige oppgraderinger. TG1 gis på bakgrunn av en helhetlig vurdering.

## TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

### Beskrivelse

Støpt betongsåle/dekke i 1.etg. Etasjeskillere i trebjelkelag.

### Vurdering av avvik:

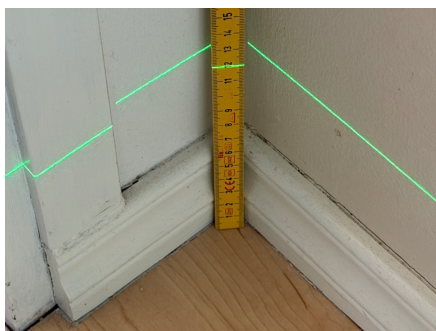
- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det ble foretatt stikkprøver og påvist retningsavvik og stedvis skjevheter i gulv. På tilfeldige steder i trappegang i 2.etg ble det målt høydeforskjell på ca. 38 mm. På tilfeldige steder i soverom i 2.etg ble det målt høydeforskjell på ca. 12 mm. På tilfeldige steder i stue/kjøkken i 1.etg ble det målt høydeforskjell på ca. 21 mm. Målepunkter er tatt punktvis i hjørner, ved midtvegg og yttervegg samt midt på gulvet. På generelt grunnlag opplyses det at ved kjøp av brukt bolig må det påregnes noe skjevheter og nivåforskjeller/ujevnheter.

### 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.
- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



På tilfeldige steder i trappegang i 2.etg ble det målt høydeforskjell på ca. 38 mm



På tilfeldige steder i trappegang i 2.etg ble det målt høydeforskjell på ca. 38 mm

## TG 2 Pipe og ildsted

### Beskrivelse

Elementpipe fra byggeår. Popen ble rehabilitert i 1999 i regi av borettslaget (ferdigattest datert 16.03.1999). Heltrukket pipebeslag over tak. Innvendig pusset og malt pipeløp. Sotluke er lokalisert i stue i 1.etg. Dovre peisovn og dekkplate av glass på gulv i stue i 1.etg. Peisen ble ikke funksjonstestet på befaringsdagen. For detaljert informasjon om tilstand og krav, kontakt lokalt brann- og feiervesen.

**Årstall:** 1999

**Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist riss i overflate.

Det er påvist riss og avskalling i malingen på pipen ved siden av peisen.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

- Pipa må pusses/behandles.

## TG 2 Innvendige trapper

### Beskrivelse

Innvendig tretrapp med sving og lukkede trappetrinn fra byggeår. Malte trappevanger, opptrinn og håndløpere, samt lakkerte trappetrinn. Det er bod under trappen i 1.etg.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Trappen har stedvis overflateskader og bruksmerker. Det ble registrert knirk i trappen.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt. Det anbefales å montere håndløper.

## TG 1 Innvendige dører

### Beskrivelse

Kombinasjon av hvite profilerte og formpressede innerdører (lettdører) av varierende alder. Hvit, glatt innerdør til loftsbod. Malte karmen og dørgerikter. Normal slitastegrad og funksjonalitet. Mindre bruksmerker må påregnes ved kjøp av brukt bolig.

## TG 1 Andre innvendige forhold

### Beskrivelse

Plassbygde skap i knevegg i loftsetasje. Skyvedørsgarderobe med laminerte fronter i imitert tre og pålimt speil på soverom i 2.etg.

## VÅTROM

### 2.ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

#### Generell

### Beskrivelse

Bad/wc/vaskerom ble pusset opp i 2001-02 i regi av tidligere eier. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse, membran etc. Undersøkelsen baseres på det som er synlig i rommet.

Årstall: 2001

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

### 2.ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

## TG 2 Overflater vegger og himling

### Beskrivelse

Vegger kledd med fliser. Nedsenket himling med takess og downlights.

Årstall: 2001

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

### Vurdering av avvik:

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

# Tilstandsrapport

Det er påvist bomlyd i enkelte fliser, noe som indikerer manglende vedheft mellom flis og underlag. Vindu i treverk er plassert i våtsone/dusjsone, noe som anses som en uheldig løsning. Selv om det er montert dusjkabinett i rommet, vil vinduet fortsatt være utsatt for fuktbelastning over tid. Det er stedvis synlig slitasje og misfarging på flisfuger og silikonfuger, noe som skyldes alder.

## Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Uegnete materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
- Selv om bom eller hull lyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må ovennevnte utbedres. Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.

## 2.ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

### Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Flislagt gulv med varmekabler.

Årstall: 2001

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist andre avvik:

Det ble målt ca. 15 mm fall fra overkant gulv ved terskel til topp slukrist ved toalett. Sluket er ikke plassert i dusjsonen. Det er tilnærmet flatt gulv fra overkant gulv ved terskel til overkant gulv foran dusjkabinett. I henhold til forskrift skal lekkasjevann ledes til sluk. Tilstrekkelig fall på badegulv skal være minimum 25 mm fra overkant slukrist til overkant gulv ved terskel, 1:50 minimum 80 cm ut fra sluk, eller fall mot sluk på hele gulvet minimum 1:100 (fallet må være jevnt fordelt i rommet). Dette er ikke tilstrekkelig ivarettatt. Det er stedvis synlig slitasje og misfarging på flisfuger og silikonfuger, noe som skyldes alder.

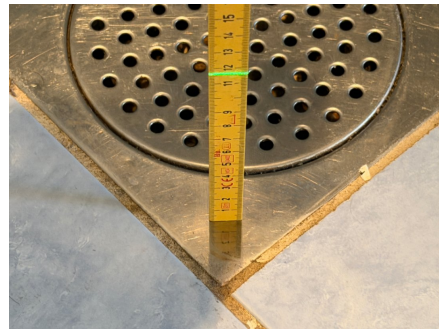
#### Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
- Et bad med manglende/ redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
- Selv om bom eller hull lyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

# Tilstandsrapport



Fallforhold ca. 100 mm overkant gulv ved terskel



Fallforhold ca. 116 mm topp slukrist



Fallforhold ca. 101 mm overkant gulv foran dusjkabinett

## 2. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

### TG.2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Plastsluk med klemring mellom toalett og bidé. Avløp fra dusjkabinett er ført ned i gulvet. Type tettesjikt/membran er ukjent.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Membranen bak innebygd sistene har ukjent utførelse.

Det foreligger ingen spesifikk dokumentasjon som beskriver utførelse membran. Utførelsen mht. bruk av slukmansjett og membran er uoversiktlig, og det kan derfor ikke ved visuell kontroll verifiseres at løsningen er fullgod og sikker mot lekkasjer.

#### Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegg og gulv og fuktskader.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone).



Avløp fra dusjkabinett



Plastsluk med klemring

# Tilstandsrapport

## 2.ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Vegghengt toalett og bidé med innbygde sisterner. Høyskap og servantskap med hvite, profilerte fronter, heldekkende servant, ettgreps servantarmatur og speilskap med belysning. Dusjkabinett med glassfronter, skyvedør, dusjbatteri og hånddusj. Opplegg og plass for vaskemaskin, samt varmtvannsbereder i nisje bak flislagt skillevegg. Elektrisk håndklettørker montert på vegg. Vannrør i kobber med plastkappe. Synlige avløpsrør i plast.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
- Det er påvist andre avvik:

Det er stedvis noe bruksslitasje på innredning og sanitærutstyr som følge av alder.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.
- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

## 2.ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

### TG 2 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Elektrisk styrt vifte og vindu.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

## 2.ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

### TG 0 Fukt i tiliggende konstruksjoner

#### Beskrivelse

Det er foretatt hulltaking (73 mm) i tilstøtende trappegang (bak dusjsone). Det ble ikke påvist symptomer på fukt/fuktskader. Det ble utført fuktsøk med pigger i bunnsvill/treverk. Målerresultat: Under 10 % (vektprosent). Synlig fra hulltaking: Malt gipsplate, trebindingsverk og rupanel i bakkant av badet. Våtrommet ble i tillegg fuktkontrollert med egnet fuktmålerverktøy (fuktmåler Protimeter MMS3). Det bemerkes at tiliggende konstruksjoner i eldre bad er en risikokonstruksjon.

Målingen gjelder kun det undersøkte punktet og gir ingen garanti for andre deler av konstruksjonen. Resultatet påvirkes av valg av målested, dybde og oppbygning. Tilstandsgraden TGO er gitt, da målingen og observasjonene ved hullet ikke avdekket fuktskader, i tråd med bestemmelser i NS 3600, men reflekterer ikke alder for denne vurderingen.

Årstall: 2026

Kilde: Andre opplysninger



Hulltaking i tilstøtende gang



Hulltaking i tilstøtende gang

# Tilstandsrapport

## KJØKKEN

### 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TG 2 Overflater og innredning

##### Beskrivelse

IKEA kjøkkeninnredning med hvite profilerte fronter, to vitrineskap med glasshyller og laminerte benkeplater. Flislagt vegg over kjøkkenbenk og benkebelysning under overskap. Nedfelt oppvaskkum i porselen og ettgreps kjøkkenarmatur. Kjøkkenventilator med avtrekk ut. Opplegg og plass for oppvaskmaskin. Avsatt plass til frittstående komfyr og kjøle-/fryseskap. Nisje i høyskap for mikrobølgeovn e.l. Vannrør i kobber. Synlige avløpsrør i plast. Alder på kjøkkeninnredningen er ukjent.

Normal funksjonalitet. Ingen synlige tegn til lekkasjer ved lett tilgjengelige steder. Mindre bruksmerker er å forvente ved kjøp av brukt bolig. Det anbefales å ettermontere komfyrvakt og waterguard (lekkasjevarsler). Iht. Byggforsk byggedetalj 700.320 levetider for kjøkkeninnredninger i boliger: Kjøkkeninnredninger 20-60 år. Blandebatterier byttes normalt ved drypplekkasje, funksjonssvikt eller umoderne design 10-25 år, anbefalt brukstid ca. 15 år. Avtrekksvifter anbefales skiftet ut etter 15 år.

##### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Innredning fremstår funksjonell, men har noe bruksslitasje. Enkelte fronter og overflater har synlige bruksmerker/bruksslitasje.

##### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt. Ny eier vurderer selv behovet for innvendige oppgraderinger.

### 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TG 1 Avtrekk

##### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Ny kjøkkenventilator installert i 2025.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TG 2 Vannledninger

##### Beskrivelse

Vannrør i kobber fra byggeår og forniklet kobber av nyere årgang. Stoppekran er lokalisert i inspeksjonsluke i 1.etg. Eldre utekran ved terrasse på nordvestlig side. Deler av røranlegget er fornyet i forbindelse med oppussing av kjøkken og våtrom i senere tid. Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av, da disse for det meste ligger skjult i vegger og konstruksjoner, eller er innkasset. Røranlegget er ikke nærmere kontrollert eller tilstandsvurdert på befaringen, utover det som er synlig i rommene. En eventuell utvidet kontroll må utføres av rørlegger. Normal forventet levetid for sanitærinstallasjoner er kobberrør: 25 - 75 år.

##### Vurdering av avvik:

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på deler av anlegget som er fra byggeår.

##### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

# Tilstandsrapport



Inspeksjonslukke for stoppekran og stakepunkt

## TG 2 Avløpsrør

### Beskrivelse

Synlige avløpsrør i plast. Tilgang til stakepunkt via inspeksjonslukke i 1.etg. Deler av røranlegget er fornyet i forbindelse med oppussing av kjøkken og våtrom i senere tid. Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset. Undertegnede har ikke vurdert, kun beskrevet røranlegget av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg. Normal forventet levetid for avløpsledninger av plast: 25 - 50 år.

### Vurdering av avvik:

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på deler av anlegget som er fra byggeår.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

## TG 1 Ventilasjon

### Beskrivelse

Naturlig ventilasjon med friskluftstilførsel via friskluftsventil i yttervegger. Elektrisk avtrekk fra våtrom. Kjøkkenventilator med avtrekk ut. Bygningsdelen er iht. til datidens krav. Naturlig ventilasjon betyr at luftsirkulasjonen ikke er hjulpet av vifter og baserer seg kun på naturlig avtrekk gjennom ventiler og kanaler. Dette kan medføre dårlig luftsirkulasjon i boligen. Naturlig avtrekk var vanlig før og mange boliger har denne løsningen enda. Det stilles i nyere boliger krav til balansert ventilasjon av hensyn til inneklima og energieffektivitet.

## TG 2 Varmtvannstank

### Beskrivelse

198 liter varmtvannsbereder fra 2001 plassert på bad/wc/vaskerom. Fabrikkår gir en indikasjon på tilstanden og forventet levetid ut fra en gjennomsnittsbetraktning. Normalt intervall for utskifting av elektrisk varmtvannsbereder er mellom 15 og 25 år.

Årstall: 2001

Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Berederen har en effekt på 2000 W. For varmtvannsberedere med effekt på 1500 W eller mer, stilles det krav om direkte tilkobling til det elektriske anlegget (fast tilkobling). Dette kravet ble innført i 2010 for å redusere risikoen for varmgang og brann ved bruk av stikkontakt. Dagens løsning var i henhold til gjeldende krav på installasjonstidspunktet.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

# Tilstandsrapport

## TG 2 Varmepumpe

### Beskrivelse

Elektrisk oppvarming med luft-til-luft varmpumpe. Innerdelen er plassert i soverom/loftstue. Utedelen er plassert i uteboden.

Varmekildene ble ikke funksjonstestet ved befaring. Tekniske anlegg er ikke funksjonstestet på befaring, og det er heller ikke opplyst om problemer ved tekniske anlegg eller funksjoner i boligen.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Varmepumpen er av eldre modell og har redusert effekt. Det må påregnes utskifting innen få år på grunn av alder og redusert ytelse.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Varmepumpen bør på sikt vurderes skiftet ut grunnet alder og redusert effekt, for å unngå risiko for driftsstans og manglende oppvarming i boligen.

## TG 1 Andre installasjoner

### Beskrivelse

Elektrisk oppvarming med panelovner, samt varmekabler i entré og på bad/wc/vaskerom. Downlights i stue/kjøkken, bad/wc/vaskerom og i soverom/loftstue. TV- og internett-tilknytning. Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat.

Varmekilder ble ikke funksjonstestet ved befaring. Tekniske anlegg er ikke funksjonstestet på befaring, og det er heller ikke opplyst om problemer ved tekniske anlegg eller funksjoner i boligen.

## 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 bygnings sakkyndig 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

230V systemspenning. Elektriske anlegget er av varierende alder med enkelte oppgraderinger i senere tid. Sikringsskapet er lokalisert i bod under trapp i 1.etg. 63 A hovedsikring, digital strømmåler (2018), timer og relé, samt fordelingskurser med automatsikringer og jordfeilautomater. Det ble ikke opplyst om feil eller mangler ved det elektriske anlegget på befaringdagen.

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.

1988

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

**Ukjent Det foreligger ingen informasjon/dokumentasjon.**

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

**Elektriske arbeider i ifm. oppussing i regi av tidligere eier (utført av Nordre Follo Elektriske AS). Utklipp fra tidligere eier sin egenerklæring: Byttet det meste av elektriske anlegget i 1.etg i forbindelse med oppussing. Herav stikkontakter, lys styring (smartsystem), brytere, termostater og LED spotter i stue og kjøkken-tak. Nye LED armaturer over kjøkkenbenk. Nye LEDspotter i baderoms innredning. Nye LED spotter tak, 3.etg. Philips HUE system for app styring. Utført av Nordre Follo Elektriske AS.**

# Tilstandsrapport

**Merk at det er eiers plikt å sørge for at det elektriske anlegget til en hver tid er godkjent. Samsvarserklæring skal foreligge ved alle nye installasjoner etter 01.01.1999. Samsvarserklæringer er pålagt dokumentasjon som skal oppbevares av eier i hele anleggets levetid.**

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
7. Har det vært brann, brannpilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

## Generelt om anlegget

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

## Inntak og sikringsskap

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

## Generell kommentar

Det foreligger ingen eltilsynsrapport de siste 5 år. Det anbefales på generelt grunnlag gjennomgang av det elektriske anlegget ved overtakelse av eldre/brukt bolig. En eventuell kontroll må utføres av en autorisert el-takstmann eller en godkjent kontrollør.



Sikringsskap



Kursoversikt

SIK- NR.	KURS- FØRTEGNELSE	SIK- RING AMPERE	LE- DNINGSTYPER SNITT / MPP
1	Kunsthj	20	2 x 4 + J
2	Vedtakst	16	2 x 1,5 + J
3	Dusjstikksett	10	2 x 1,5 + J
4	Lift / Kontor / Ringmuskel	10	2 x 1,5 + J
5	Stue	10	2 x 1,5 + J
6	Kjøkken / Stue	10	2 x 1,5 + J
7	Tarkestrommat	16	2 x 2,5 + J
8	Vaskerommet	16	2 x 2,5 + J
9	Varmtvannsbereider	10	2 x 1,5 + J
10A	Bad / Sovestem / Gang 2. etg.	10	2 x 1,5 + J
11A	Bad / Hjørnengang / Utebod	10	2 x 1,5 + J
12A	Varmt vann	10	2 x 1,5 + J
13	Handlingsplaner / Panel / 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100	10	2 x 1,5 + J

\* Kablets størrelse er i henhold til prosjektdokumentasjonen.

T	Timer, Håndskiltetimer, Bad
K1	Rek, Håndskiltetimer (Timer), Bad
K2	Rek, Håndskiltetimer (Bryter), Bad
K3	Rek, 10, Bad
K4	Rek, Antenn, Bad

Timer og relé

# Tilstandsrapport

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

Grunnforhold kan som regel ikke fastslås med 100 % sikkerhet ved visuell kontroll. Bygningen er fundamentert med mur-/betongkonstruksjoner til antatt faste masser/grunn. Ingen synlige setningsskader eller konstruksjonsmessige avvik av vesentlig karakter. Det er ikke foretatt noen geotekniske undersøkelser. Tilstandsvurdering er ikke utført da forhold ikke lar seg avdekke ved visuell befaring.

### TG 2 Drenering

#### Beskrivelse

Fuktsikring og drenering antas utført etter normale metoder for byggeåret. Støpt betongsåle, ingen rom under terreng. Ukjent type dreneringsforhold. Av naturlige årsaker er kontroll av utvendig fuktsikring og drenerende masser begrenset. Normal tid før vedlikehold av drensssystem med drensledninger er 1 - 5 år. Normal tid før utskifting av drensssystem med drensledninger er 20 - 60 år.

Generelt: Dreneringens levetid er avhengig av utførelse, belastning (boligens beliggenhet) og fyllmasser rundt drenering. Det er viktig at terrenget har fall vekk fra grunnmuren, slik at overflatevann hurtigst mulig ledes vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger. Normal tid før vedlikehold av drensssystem med drensledninger er 1 - 5 år. Normal tid før utskifting av drensssystem med drensledninger er 20 - 60 år.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

### TG 2 Grunnmur og fundamenter

#### Beskrivelse

Støpt betongsåle på mark. Borettslagets ansvarsområde.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Eiendommen var snødekt på befaringsdagen, noe som medførte begrenset mulighet for inspeksjon av grunnmur og fundamenter.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det anbefales å foreta ny inspeksjon av grunnmur og fundamenter når eiendommen er fri for snø, for å avdekke eventuelle skjulte avvik. Begrenset inspeksjon gir økt risiko for at skader eller svakheter ikke oppdages i tide, noe som kan medføre økte utbedringskostnader.

### TG IU Terrengforhold

#### Beskrivelse

Det er bygget terrasseplattning og terrasse på begge sider av boligen, noe som gjør det vanskelig å vurdere fall fra husvegg/grunnmur. Generelt er det viktig med tilfredsstillende hellingsgrad ut fra husvegg/grunnmur slik at overflatevann hurtigst mulig ledes bort, og man unngår unødvendig fuktbelastning. Ideelt bør det være et markert fall ut fra grunnmuren, minimum 1:50 over en bredde på 3 meter ut fra muren.

#### Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomte når den er snøfri.

### TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

#### Beskrivelse

Det er offentlig avløp via private stikkledninger og offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Alder på bunnledninger vurderes å være fra samme årstall som byggeåret for boligen. Undertegnede har ikke vurdert røranlegget, da dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Det ble ikke opplyst om

# Tilstandsrapport

svekket effekt, trykkfall eller lignende. En eventuell utvidet kontroll må utføres av en rørlegger.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

Borettslagets ansvarsområde.

## 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 befarings tidspunktet.*

### Helse, miljø og sikkerhet

#### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Eiendommen ligger under marin grense. Eiendommen ligger i et område med høy sannsynlighet for forekomst av marin leire.

Balkong: Rekkverkshøyden ble målt til ca. 0,96 m. Åpningene i rekkverket ble målt til ca. 26 cm. Dagens krav tilsier at høyden på rekkverk ved balkonger skal være minimum 1,0 m, og der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m, skal rekkverket ha en høyde på minimum 1,2 m. Åpninger i rekkverk skal inntil en høyde på 0,75 m være maksimum 0,10 m. Horisontal avstand mellom bygningsdel og utenpåliggende rekkverk skal være maksimum 0,05 m.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

# Bygninger på eiendommen

## Rekkegarasje



### Anvendelse

#### Byggeår

1988

#### Kommentar

Kilde: Iflg Norges Eiendommer og Infoland.

#### Standard

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

#### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

### Beskrivelse

Garasjerom i felles rekkegarasje oppført i 1988. Garasjerommet ble målt til ca. 15 m<sup>2</sup>. Asfaltert dekke. Yttervegger i uisolert trebindingsverk, kledd utvendig med malt trepanel. Pulttak takkonstruksjon i tre, tekket med takshingel/takpapp. Manuell betjent vippeport i tre. Det er innlagt strøm og lys. Det er klargjort for ettermontering av elbil lader. Innvendig er det panelte vegger og hems med lagringsplass.

Merknad: Garsejporten bærer preg av vedlikeholdsetterslep. Garasjen virker å fungere til sitt bruk. Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.

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

## Utebod



### Anvendelse

#### Byggeår

1988

#### Kommentar

Kilde: Iflg Norges Eiendommer og Infoland.

#### Standard

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

#### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

### Beskrivelse

Utebod oppført i 1988. Eiendommen var snødekt på befaringsdagen, type underlag/fundament er ukjent. Yttervegger i uisolert trebindingsverk, kledd utvendig med liggende malt trepanel. Pulttak takkonstruksjon i tre, tekket med takstein. Takrenne og nedløpsrør i plastbelagt stål. Adkomst via malt panelt boddør i tre. Innvendig er det tregulv og diverse hyller.

Boden virker å fungere til sitt bruk. Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.

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

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

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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjeheter 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 branncelleindeling

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

## Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Loftsetasje	17			17		11	28
2.Etasje	35			35	2		35
1.Etasje	35			35	32		35
<b>SUM</b>	<b>87</b>				<b>34</b>	<b>11</b>	<b>98</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>87</b>						

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loftsetasje	Gang, bod, soverom/loftstue		
2.Etasje	Trappegang, bad/wc/vaskerom, soverom		
1.Etasje	Entré, stue/kjøkken, bod u/trapp		

### Kommentar

Loftsetasje: Gang, bod og soverom/loftstue. Etasjen har skråhimling, måleverdig areal er ca. 17 m<sup>2</sup>. Del av skråtak regnes som måleverdig inntil 0,60 m utenfor høyden 1,90 m målt mot skråhimling. Etasjens gulvareal ble målt til ca. 28 m<sup>2</sup> inkl. bod og trappeløp. Takhøyden ble målt til ca. 2,35 m.

2.Etasje: Trappegang, bad/wc/vaskerom og soverom med utgang til nordvestvendt balkong på ca. 1,5 m<sup>2</sup> (avrundet til 2 m<sup>2</sup>, TBA).

1.Etasje: Entré, bod under trapp og stue/kjøkken i åpen løsning med utgang til nordvestvendt terrasse på ca. 22 m<sup>2</sup> (TBA). Terrasseplating på ca. 10 m<sup>2</sup> (TBA) ved inngangssiden.

Arealene er oppmålt på stedet iht. NS 3940-2023.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Det foreligger byggetegning datert 01.02.1987.

Loftsetasje: Soverom/loftstue og bod er utvidet.

2.etg: Bad/wc/vaskerom er utvidet.

1.etg: Terrassen vises ikke på byggetegningen.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Se beskrivelse under oppsummering tilstand.

## Rekkegarasje

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		15		15	
<b>SUM</b>		<b>15</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>15</b>				

## Romfordeling

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

### Kommentar

1.Etasje: Garasjerom på ca. 15 m<sup>2</sup> (BRA-e) i rekkegarasje.

Arealene er oppmålt på stedet iht. NS 3940-2023.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja

Nei

## Utebod

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		5		5	
<b>SUM</b>		<b>5</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>5</b>				

## Romfordeling

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

### Kommentar

1.Etasje: Utebod på ca. 5 m<sup>2</sup> (BRA-e).

Arealene er oppmålt på stedet iht. NS 3940-2023.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Det foreligger byggetegning datert 01.02.1987.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja

Nei

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Rekkehus	85	2
Rekkegarasje	0	0
Utebod	0	0

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.2.2026	Kim Edvard Johansen	Takstingeniør
	Ahsan Shahzad Awan	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3205 LILLESTRØM	21	522		0	27811 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Prost Holms vei 61

### Hjemmelshaver

Østafor Borettslag

## Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
55/Østafor Borettslag	942453787	55	Bori Boligbyggelag. Tlf. 63 89 02 00.	Ahsan Shahzad Awan og Munir Memona

## Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
55	100	39 866    31.12.2025	319 386    31.12.2025

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Rekkehus over 3 etasjer beliggende i et veletablert boligområde på Holt/Vestvollen ved Skedsmokorset. Kort avstand til daglige servicetilbud, barnehager, skoler og offentlig kommunikasjon med bussforbindelser. Nærhet til Skedsmokorset, Strømmen, Lørenskog og Lillestrøm med godt utvalg i forretninger, fasiliteter og servicetilbud. Fine tur- og rekreasjonsmuligheter i nærmiljøet og i Romeriksåsen med bl.a tur- og lysløyper samt bade- og fiskevann. Med bil ca. 20 min til Oslo lufthavn Gardermoen, ca. 10 min til Lillestrøm og ca. 25 min til Oslo by.

### Adkomstvei

Offentlig adkomst.

### Tilknytning vann

Vann fra offentlig nett.

### Tilknytning avløp

Avløp tilknyttet offentlig nett.

### Regulering

Eiendommen ligger i område regulert til boligformål.

### Om tomten

Felles eiet tomt for borettslaget på ca. 27 811 m<sup>2</sup> opparbeidet med gressplen/grøntområder, beplantning, prydbusker og trær. Asfaltert adkomst, internveier og parkeringsareal.

### Tinglyste/andre forhold

Fellesutgifter: Utgjør kr. 6.541,- pr.mnd (inkl.bla. kommunale avgifter, drift og forretningsførsel, nedbetaling andel fellesgjeld, felles bygningsforsikring, strøm i fellesområder m.m).

Parkering: Boligen disponerer 1 garasje plass (nr. 61) i felles rekkegarasje. Det er klargjort for ettermontering av elbil lader (ladeboks er ikke montert). Ellers gjesteparkering og parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

### Bebyggelsen

Bebyggelsen i nærområdet består hovedsakelig av småhus- og eneboligbebyggelse. Borettslaget består av i alt 88 andelsboliger.

## Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Fremtind Forsikring AS	26340132/3			
<b>Kommentar</b>				
Fellespolise for bygningsmassen. Ny eier må selv tegne egen innboforsikring				

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egne observasjoner	13.02.2026	Besiktigelse	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	20.02.2026	Ajournførte opplysninger hentet direkte fra Eiendomsregisteret (EDR) via Infoland	Innhentet		Nei
Eier	13.02.2026	Eier påviste boligen og ga opplysninger	Fremvist		Nei
Egenerklæring	20.02.2026	Eier fremviste egenerklæring	Innhentet		Nei

# Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.02.2026	
2	23.02.2026	
3	03.03.2026	
4	12.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

## PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperrer bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

## TILLEGGSENDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggssundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

## BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrاد:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får

betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/PG1583>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon