

# Tilstandsrapport

 Enebolig

 Skauboveien 18, 2016 FROGNER

 LILLESTRØM kommune

 gnr. 267, bnr. 39

## Markedsverdi

**6 100 000**

Sum areal alle bygg: BRA: 186 m<sup>2</sup> BRA-i: 161 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 13.02.2026

Rapportdato: 23.04.2026

Oppdragsnr.: 19989-1741

Eiendomsverdi/PropCloud ref nr: WM1195

Autorisert foretak: Agenda Taksering AS

Sertifisert Takstingeniør: Einar Sørevik



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.

## Agenda Taksering AS

Agenda Taksering AS har spesialisert seg innen taksering av fast eiendom i Oslo og Romerike. Vi er medlem av Norsk Takst og er godkjent Mesterbedrift. Vi er godkjent og sertifisert for tilstandsrapport av boliger og fritidsboliger, verditaksering av næringsseiendommer, boliger og tomter. Videre har vi godkjenning for byggelånskontroll, reklamasjonstaksering i forbindelse med eierskifte, samt skadetaksering.



Rapportansvarlig

Einar Sørveik

Uavhengig Takstingeniør

einar@agendataksering.no

904 00 293



# 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
- 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 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkløven 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 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 - Byggeår: 1967

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater, samt antatt papptekking på garasjetak. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Pga. snø var det ikke mulig å besiktige taktekkingen, heller ikke fra bakkeplan.

Lakkert stål. Bygningsdelene er snødekt, alder og tilstand er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Veggene har mur/ siporex/ gassbetong konstruksjon.

Fasade/kledning har liggende bordkledning og pussede fasader (garasje).

Takkonstruksjonen til boligen har W-takstoler i tre. Garasjen har flatt tak med konstruksjon av lettbetong-elementer.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags og 3-lags glass og PVC vinduer med 2-lags glass.

Bygningen har malte hovedytterdører.

Bygningen har malt balkongdør og malte garasjedører i tre.

Terrasse med konstruksjon av fundamenter/ bjelker/ spaltegulv.

Rekkverk av liggende bord.

Kjellertrapp i betong.

### INNSENDIG

[Gå til side](#)

Overflater: 1. etg. Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater. Innvendige tak har himlingsplater. Kjeller: Laminat gulv. Malte plater vegger. Malt betong invendig tak.

Etasjeskiller er av lettbetong-elementer. Målt ca. 14 mm høydeforskjell på soverom, 10 mm i stue begge etasjer, samt soverom hybel.

Boligen har mursteinspipe, vedovn i 1. etg. og åpen peis i kjeller.

Rom under terreng: Gulvet er av betong og har laminat. Veggene har betong/mur og plater.

Boligen har betongtrapp til kjeller. Trappen var ikke tilgjengelig ved befaringen og ble derfor ikke besiktiget.

Innvendig har boligen malte profilerte dører.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 1. etg.

Bad fra 2010 iflg. tegninger/ ferdigattest. Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon utover tegn. og ferdigattest.

Baderomspanel på vegger. Fliser på gulv. Gulvstående wc.

Dusjhjørne med hengslede dører. Innredning med nedfelt servant.

Avtrekk med elektrisk vifte. Målt ca. 15 mm fall fra gulv ved dør til topp slukrist.

Vaskerom 1. etg.

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Eldre malt belegg på gulv.

Malt strie på vegger. Gulvstående wc. Servant på vegg. Naturlig ventilasjon. Opplegg for vaskemaskin.

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

Bad

Bad fra 2022 iflg. eier. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon utover "generelt" tilbud.

Fliser på vegger og gulv. Vegghengt wc. Dusjhjørne med sokkelkant

og skyvedører. Innredning med nedfelt servant. Opplegg for vaskemaskin. Naturlig avtrekk. Målt ca. 40 mm høydeforskjell fra gulv ved dør til topp slukrist, men pga. sokkelkant er høyere enn gulv ved dør vil event. lekkasjevann renne til tilstøtende rom før det går til sluk.

Veggene har fliser. Taket er malt.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

1. etg.: Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøøl/frysenskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjeller: Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin og komfyr. Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av rør i rør og kobber. Det er besiktiget i rørskap.

Det er avløpsrør av støpejern (fra byggeår) og plast.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Det er installert varmepumpe luft til luft.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Elektrisk anlegg fra forskjellige årganger. Eiendommen selges som et tvangs salg og spørsmål til eier er ikke fullstendig besvart.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Dreneringen er fra 2025.

Bygningen har grunnmur i betong/ betongstein. Ukjent fundament.

Det var ikke mulig å vurdere tomt/terrengforhold pga. snødekt tomt ved befaringen.

Ukjent type og alder på vann- og avløpsrør. Tilkoblet offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

### Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	186 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	186 m <sup>2</sup>
Totalpris	6 100 000

### Arealer

[Gå til side](#)

### Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 6 100 000

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

[Gå til side](#)

### Enebolig

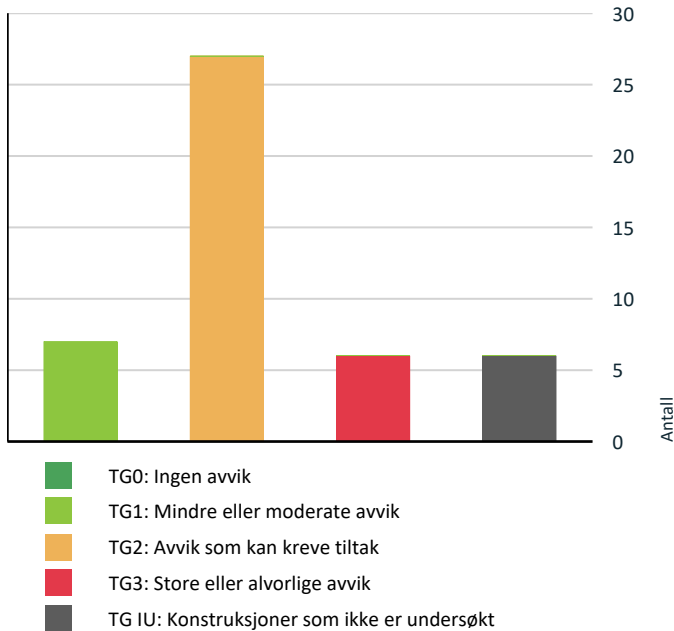
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

1. etg. : Det ene soverommet er erstattet med bad, foreligger ferdigattest på tiltaket fra 2010.

Trappegang/ dør mellom 1.etg. og kjeller var gjenbygget ved vår befaring. For at hybel i kjeller skal være lovlig (dvs. ikke egen boenhet men del av boligen for øvrig) må denne trappen/ døren gjenåpnes.

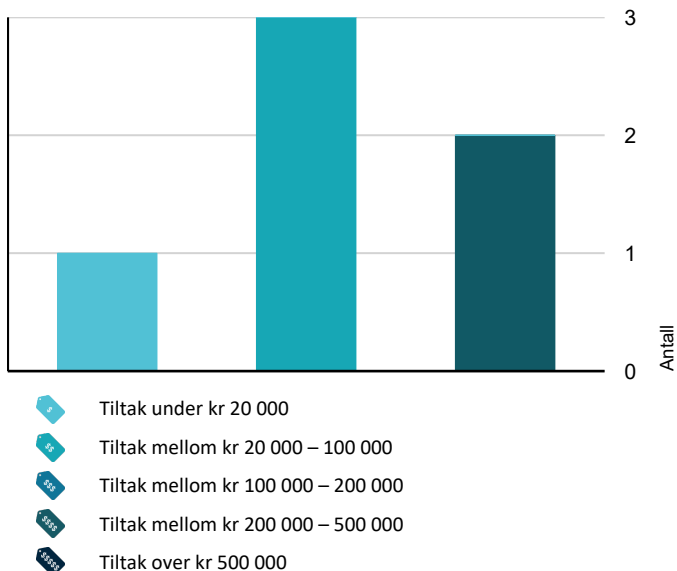
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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

Garasjen er begrenset besikket grunnet mye lagret inventar mm. Oppdraget er et tvangssalg. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset. Befaringen ble begrenset av snø på mark og tak.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

- TG 3** STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
  - ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
  - ! Utvendig > Vinduer - garasje/ kjeller [Gå til side](#)
  - ! Utvendig > Dører - garasjedører [Gå til side](#)
  - ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
  - ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
  - ! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- TG IU** KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT
  - ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
  - ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
  - ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
  - ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
  - ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
  - ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- TG 2** AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
  - ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
  - ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
  - ! Utvendig > Vinduer - kjeller [Gå til side](#)
  - ! Utvendig > Vinduer - stuevinduer [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Dører	<a href="#">Gå til side</a>
! Utvendig > Dører - terrassedør	<a href="#">Gå til side</a>
! Innvendig > Rom Under Terreng	<a href="#">Gå til side</a>
! Innvendig > Innvendige dører	<a href="#">Gå til side</a>
! Tekniske installasjoner > Vannledninger	<a href="#">Gå til side</a>
! Tekniske installasjoner > Avløpsrør	<a href="#">Gå til side</a>
! Tekniske installasjoner > Ventilasjon	<a href="#">Gå til side</a>
! Tekniske installasjoner > Varmesentral	<a href="#">Gå til side</a>
! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	<a href="#">Gå til side</a>
! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	<a href="#">Gå til side</a>
! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	<a href="#">Gå til side</a>
! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	<a href="#">Gå til side</a>
! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	<a href="#">Gå til side</a>
! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv	<a href="#">Gå til side</a>
! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	<a href="#">Gå til side</a>
! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	<a href="#">Gå til side</a>
! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	<a href="#">Gå til side</a>
! Kjøkken > Kjeller > Kjøkken > Avtrekk	<a href="#">Gå til side</a>
! Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater vegger og himling	<a href="#">Gå til side</a>
! Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv	<a href="#">Gå til side</a>
! Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	<a href="#">Gå til side</a>
! Våtrom > Kjeller > Bad > Sanitærutstyr og innredning	<a href="#">Gå til side</a>
! Våtrom > Kjeller > Bad > Ventilasjon	<a href="#">Gå til side</a>

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

- ! Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i [Gå til side](#) henhold til krav i dagens forskrifter.
- ! Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

# Boligens energimerking



ENERGIMERKE

## Beskrivelse

Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C. Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

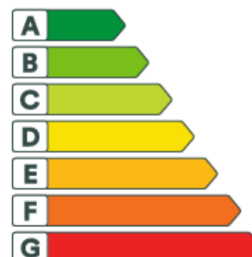
- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året

## Energimerke



## Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



## Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

## Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG

### Byggeår

1967

### Kommentar

Iflg. Eiendomsverdi og tidl. tilstandsrapport. Ikke ytterligere dokumentert.

### Standard

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

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

### Tilbygg / modernisering

2023	Ombygging	Ombygging av kjeller
------	-----------	----------------------

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

#### Beskrivelse

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater, samt antatt papptekking på garasjetak. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Pga. snø var det ikke mulig å besiktige taktekkingen, heller ikke fra bakkeplan.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når snøen er borte, for å avdekke eventuelle skader eller mangler.

Konsekvensen av manglende inspeksjon er at skjulte feil eller skader kan forbli uoppdaget, noe som kan føre til lekkasjer og påfølgende skader på underliggende konstruksjoner.

### Nedløp og beslag

#### Beskrivelse

Lakkert stål. Bygningsdelene er snødekt, alder og tilstand er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

### Veggkonstruksjon

#### Beskrivelse

Veggene har mur/ siporex/ gassbetong konstruksjon. Fasade/kledning har liggende bordkledning og pussede fasader (garasje).

#### Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er avvik:

Mangler felt med kledning noen steder etter fjerning av mur.

Puss på garasje er løs enkelte steder, synlige sprekker i fuger / mellom murblokker.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
  - Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
  - Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
  - Andre tiltak:
    - Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.

# Tilstandsrapport

Det bør monteres ny kledning der det mangler, for å beskytte veggkonstruksjonen mot fukt og ytterligere skader.

Manglende kledning øker risikoen for fuktinntrengning og råteskader i underliggende konstruksjon.

Løs puss og sprekker i fuger mellom murblokker bør utbedres for å hindre vanninntrengning og forverring av skader, noe som kan føre til ytterligere nedbrytning av murverket.



Stikkprøver viser spredte råteskader



Felt med manglende kledning



Felt med manglende kledning

## Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

### Beskrivelse

Takkonstruksjonen til boligen har W-takstoler i tre. Garasjen har flatt tak med konstruksjon av lettbetong-elementer.

### Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.
- Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Fukt/ råteskader i undertak og takstoler enkelte steder, bl.a ved pipe og luting fra avløp.

Isolasjon er dårlig utlagt. Ikke mulig å påvise dampsperre i konstruksjonen. Store deler av kaldt-loftet ble ikke undersøkt grunnet manglende gangbane/gulv. Det er risiko for skjulte skader. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Garasjetak har synlige fuktmerker i elementer/ skjøter.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Lufting/ventilering bør forbedres.

# Tilstandsrapport

Fuktskader og råteskader i undertak og takstoler bør utbedres snarest for å hindre videre skadeutvikling og redusere risiko for svekket bæreevne i takkonstruksjonen.

Det bør også utbedres rundt gjennomføringer i takflaten, samt forbedres ventilering av takkonstruksjonen, for å redusere risiko for fremtidige fukt- og råteskader.

Isolasjonen bør legges om slik at den ikke hindrer lufting, for å sikre tilstrekkelig ventilasjon og redusere risiko for kondens og ytterligere fuktskader. Om mulig bør det etableres dampsperre i konstruksjonen.

Ytterligere undersøkelser anbefales på deler av kaldt-loftet som ikke ble undersøkt, da det er risiko for skjulte skader.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**



## TG 2 Vinduer

### Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

**Årstall:** 2014

**Kilde:** Produksjonsår på produkt

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

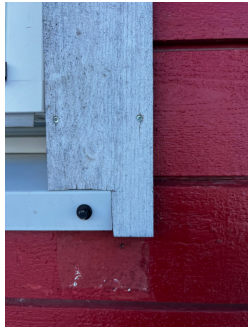
### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør utbedres rundt innsettsdetaljene for vinduene for å sikre korrekt montering og tetting.

Dersom dette ikke utbedres, kan det føre til økt risiko for luft- og vannlekkasjer, samt redusert levetid på vinduene og omkringliggende konstruksjoner.

# Tilstandsrapport



Ufagmessig utførelse rundt vindu

## Vinduer - garasje/ kjeller

### Beskrivelse

Kjellerbod og garasje har trevinduer med koblet glass.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vinduer med fukt- og råteskader bør skiftes ut for å hindre videre forringelse av konstruksjonen og redusere risiko for inntrenging av fukt i bygget. Vanskelig betjente vinduer bør utbedres eller byttes for å sikre tilfredsstillende funksjon og rømningsvei ved behov.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**

## Vinduer - kjeller

### Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og PVC vinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.

Det mangler ferdigstilling rundt vinduer og i lyssjakter.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør utføres nødvendig ferdigstilling rundt vinduer og i lyssjakter for å hindre fuktinntrengning og varmetap. Manglende ferdigstilling kan føre til skader på bygningskonstruksjonen og redusert energieffektivitet.



Mangler ferdigstilling



Mangler ferdigstilling

## Vinduer - stuevinduer

### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

**Årstall:** 1983

**Kilde:** Produksjonsår på produkt

**Vurdering av avvik:**

- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

**Konsekvens/tiltak**

- Andre tiltak:

Det bør ettergås pakninger og beslag, og eventuelt foretas utskifting av vinduer.

Dersom tiltak ikke utføres, vil dette kunne medføre redusert isolasjonsevne, trekk, varmetap og økt risiko for fuktskader.



## TG 2 Dører

**Beskrivelse**

Bygningen har malte hovedytterdører.

**Vurdering av avvik:**

- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.

Ufagmessig montering, mangler beslag mm.

**Konsekvens/tiltak**

- Andre tiltak:

Det bør utføres fagmessig montering og nødvendige beslag må monteres for å sikre korrekt tetting rundt dørene.

Konsekvensen av ufagmessig montering og manglende beslag er økt risiko for vanninntrengning og skader på omkringliggende konstruksjon.



## TG 3 Dører - garasjedører

**Beskrivelse**

Bygningen har enkle dører i tre.

**Vurdering av avvik:**

- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.

**Konsekvens/tiltak**

- Døren(e) står foran utskifting.

# Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



## Dører - terrassedør

### Beskrivelse

Bygningen har malt balkongdør i tre.

**Årstall:** 1979

**Kilde:** Produksjonsår på produkt

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Slitasje på dører og beslag. Dører har passert en levetid på ca. 45 år og tilfredsstillende ikke dagens krav til isolasjon, tetthet mm.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør vurderes utskifting av dører og beslag for å oppnå bedre isolasjon og tetthet. Dagens tilstand medfører økt varmetap, høyere energiforbruk og risiko for trekk og fuktskader.



## Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Terrasse med konstruksjon av fundamenter/ bjelker/ spaltegulv. Rekkverk av liggende bord.

### Vurdering av avvik:

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

Området under terrassen fremstår som uferdig (etter dreneringsarbeider).

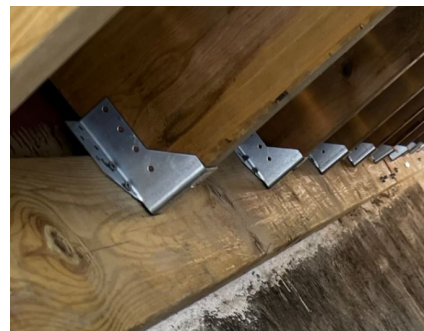
Innfesting/ opplegg av terrassebjelker fremstår underdimensjonert og bør undersøkes ytterligere.

### Konsekvens/tiltak

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

Området under terrassen bør ferdigstilles etter dreneringsarbeidene for å unngå risiko for fuktskader, setningskader eller redusert funksjon. Manglende ferdigstilling kan føre til økt vedlikeholdsbehov og forringelse av konstruksjonen over tid.

# Tilstandsrapport



Uferdig under terrasse

## **Utvendige trapper**

### Beskrivelse

Kjellertrapp i betong.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist sprekker i sidevegger i trappeløpet.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør foretas ytterligere undersøkelser for å avklare årsakene til sprekken i sideveggene, og nødvendige utbedringer bør gjennomføres.

Sprekkene bør utbedres for å hindre videre forvitring, redusere risiko for frostsprengning og vanninntrenging, samt forebygge skader på konstruksjonen.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



Sprekker i sidevegg trapp



Sprekker i sidevegg trapp

## INNVENDIG

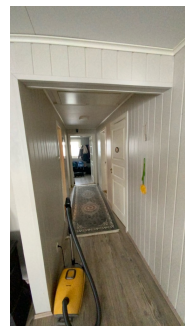
## **Overflater**

### Beskrivelse

1. etg. Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater. Innvendige tak har himlingsplater.

# Tilstandsrapport

Kjeller: Laminat gulv. Malte plater vegger. Malt betong invendig tak.



## Etasjeskille/gulv mot grunn

### Beskrivelse

Etasjeskiller er av lettbetongelementer. Målt ca. 14 mm høydeforskjell på soverom, 10 mm i stue begge etasjer, samt soverom hybel.

## Pipe og ildsted

### Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe, vedovn i 1. etg. og åpen peis i kjeller.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.
- Andre tiltak:

Pipevanger må gjøres tilgjengelig for inspeksjon.

Manglende synlighet medfører økt risiko for skjulte skader eller brannfare, da eventuelle sprekker eller mangler ikke kan oppdages og utbedres.

Når mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe, øker risikoen for svekkelser i konstruksjonen, noe som kan føre til brann eller andre alvorlige skader.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

# Tilstandsrapport



## TG.2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

### Beskrivelse

Gulvet er av betong og har laminat. Veggene har betong/mur og plater. Fuktmåling er foretatt i hull fra forrige tilstandsrapport i 2023 i stue i hybel uten å påvise unormale forhold.

Hulltaking/ fuktmåling er kun foretatt på de steder som er beskrevet i rapporten. Disse områdene utgjør kun en meget begrenset del av de totale utforede veggflatene. Det anbefales derfor å foreta ytterligere undersøkelser (hulltakinger) for å kunne fastslå tilstanden på konstruksjonen.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

I bod under trapp til 1. etg. er det påvist avflassing/ saltutslag. Eier opplyser at drenering ble fornyet i 2025. Det er derfor ikke usannsynlig at dette vil avta på sikt når grunnmur tørker opp, forutsatt at drenering er utført fagmessig.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør følges opp med jevnlig kontroll av området for å overvåke utviklingen av saltutslag og avflassing.

Dersom problemet vedvarer, bør det vurderes ytterligere tiltak for å sikre at dreneringen fungerer som forutsatt, for å unngå risiko for fuktskader og forringelse av konstruksjonen.



Fuktmåling i stue.

## TG.IU Innvendige trapper

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Boligen har betongtrapp. Trappen var ikke tilgjengelig ved befaringen og ble derfor ikke besiktiget.

## TG-2 Innvendige dører

### Beskrivelse

Innvendig har boligen malte profilerte dører.

### Vurdering av avvik:

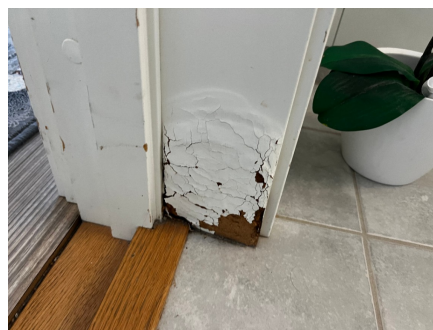
- Det er avvik:

Dør (lister og foring) til bad i 1. etg. har fuktskader.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dørens lister og foringer med fuktskader bør utbedres eller skiftes ut for å hindre videre skadeutvikling og redusert funksjon. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det føre til ytterligere forringelse av materialene og økt risiko for mugg- og råteskader.



## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

#### Generell

### Beskrivelse

Bad fra 2010 iflg. tegninger/ ferdigattest. Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Baderomspanel på vegger. Fliser på gulv. Gulvstående wc. Dusjhjørne med hengslede dører. Innredning med nedfelt servant. Avtrekk med elektrisk vifte. Målt ca. 15 mm fall fra gulv ved dør til topp slukrist.

Årstall: 2010

Kilde: Offentlig informasjon

# Tilstandsrapport



## 1. ETASJE > BAD

### TG.2 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

#### Vurdering av avvik:

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

Fuktskader på dørlister/ foring langs gulv.

#### Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
- Dersom våtromsplatene ikke er montert fagmessig, kan dette medføre utettheter som øker risikoen for fuktinntrengning bak platene. Over tid kan dette føre til oppfukning av tilstøtende konstruksjoner, noe som kan resultere i råteskader, muggvekst og eventuelle lekkasjer.



Mangler bunnprofil

## 1. ETASJE > BAD

### TG.2 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 15 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er ikke synlig.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

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

## 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.

Manglende høydeforskjell kan føre til at vann renner ut av våtrommet ved oversvømmelse, noe som kan gi fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- 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 vegger og gulv og fuktskader.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

## 1. ETASJE > BAD

### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner. Hull fra tidl. takst viser at det er murvegg bak dusjhjørnet.

## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 3 Generell

#### Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Eldre malt belegg på gulv. Malt strie på vegger. Gulvstående wc. Servant på vegg. Naturlig ventilasjon. Opplegg for vaskemaskin.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

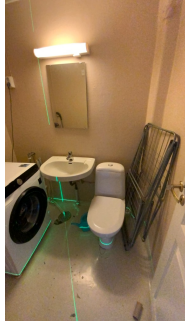
- Andre tiltak:

Våtrommet bør totalrenoveres for å oppfylle dagens forskriftskrav og sikre tilstrekkelig fuktsikring.

Manglende oppgradering medfører økt risiko for fukt- og vannskader, samt følgeskader på tilstøtende konstruksjoner.

# Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



## 1. ETASJE > VASKEROM

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

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

#### Vurdering av avvik:

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

Løst beleg, støpejernsluk uten klemring.

#### Konsekvens/tiltak

- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for ytterligere skadeutvikling.

Rommet må påregnes totalrenovert.



## KJELLER > BAD

### Generell

#### Beskrivelse

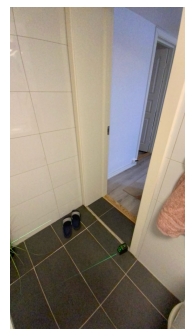
Bad fra 2022. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon utover "generelt" tilbud.

Fliser på vegger og gulv. Vegghengt wc. Dusjhjørne med sokkelkant og skyvedør. Innredning med nedfelt servant. Opplegg for vaskemaskin. Naturlig avtrekk. Målt ca. 40 mm høydeforskjell fra gulv ved dør til topp slukrist, men pga. sokkelkant er høyere enn gulv ved dør vil event. lekkasjevann renne til tilstøtende rom før det går til sluk.

# Tilstandsrapport

Årstall: 2022

Kilde: Eier



## KJELLER > BAD

### Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2022

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Flisarbeider fremstår noe ufagmessig utført med ujevne fuger mm.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ujevne fuger og ufagmessig arbeid kan føre til redusert levetid, økt risiko for fuktskader og vanskeligere renhold.

## KJELLER > BAD

### Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Høydeforskjell mellom gulv ved dør og til topp slukrist er målt til 40 mm. På grunn av at sokkelkanten på dusjhjørnet er høyere enn dørterskelen, vil eventuell lekkasjevann fra badet kunne renne til tilstøtende rom.

Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er ikke synlig.

Årstall: 2022

#### Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

På grunn av at sokkelkanten på dusjhjørnet er høyere enn dørterskelen, vil eventuell lekkasjevann fra badet kunne renne til tilstøtende rom.

#### Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

- Andre tiltak:

- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.

Det bør etableres tilfredsstillende avrenning mot sluk, slik at eventuelt lekkasjevann ikke kan renne ut til tilstøtende rom. Manglende avrenning kan føre til vannskader i omkringliggende konstruksjoner og tilstøtende rom.

## KJELLER > BAD

### Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Årstall: 2022

#### Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

#### Konsekvens/tiltak

- Det må innhentes dokumentasjon. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

Det bør innhentes dokumentasjon på utført membran/tettesjikt. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelsen, noe som gir økt risiko for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.



## KJELLER > BAD

### Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

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

#### Vurdering av avvik:

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

Fuktskader på innredning.

#### Konsekvens/tiltak

- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Det bør utbedres fuktskader på innredningen for å hindre videre forringelse og mulig utvikling av mugg eller råte.

Det anbefales å etablere en løsning som synliggjør eventuelle lekkasjer fra den innebygde sisternen, for å redusere risikoen for skjulte vannskader i konstruksjonen.

# Tilstandsrapport



Fuktskader



Fuktskader

## KJELLER > BAD

### TG 2 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er naturlig ventilering.

#### Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilluft til våtrommet.
- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

## KJELLER > BAD

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Fuktmåling er foretatt uten å påvise unormale forhold, i hull fra forrige salg i tekn. rom bak dusj.



Fullmåling bak dusj

## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 2 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjølfrysenskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn.

#### Vurdering av avvik:

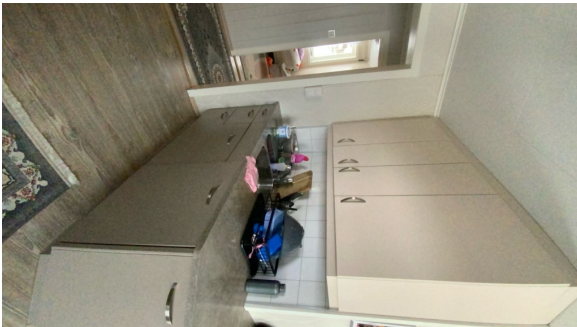
- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

#### Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

Det bør monteres komfyrvakt for å ivareta brannsikkerheten, samt lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum for å redusere risikoen for vannskader i konstruksjonen. Manglende tiltak kan medføre økt fare for brann og følgeskader ved lekkasje.



## 1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

#### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## KJELLER > KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin og komfyr.



## KJELLER > KJØKKEN

### TG 2 Avtrekk

#### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

#### Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av rør i rør og kobber. Det er besiktiget i rørskap.

#### Vurdering av avvik:

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

Gjelder eldre kobberrør.

#### Konsekvens/tiltak

- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

Det anbefales å vurdere utskifting av eldre kobberrør, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for lekkasjer og vannskader, samt uforutsette kostnader ved plutselige rørbrudd.



### TG 2 Avløpsrør

#### Beskrivelse

Det er avløpsrør av støpejern (fra byggeår) og plast.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.
- Tidspunkt for utskifting av avløpsrør nærmer seg.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

### TG 2 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ventilasjonskanaler er av eternit som inneholder asbest.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

### • Tiltak:

Ventilasjonskanaler av eternitt som inneholder asbest bør vurderes fjernet eller sanert av fagpersoner med kompetanse på asbesthåndtering, for å unngå helsefare ved eventuell skade eller slitasje på kanalene.

Eksponering for asbeststøv kan medføre alvorlige helseplager, og det er derfor viktig å sikre at kanalene ikke skades eller bearbeides uten nødvendige tiltak.



Eternitt ventilasjonskanal

## TG 2 Varmesentral

### Beskrivelse

Det er installert varmpumpe luft til luft.

Årstall: 2009

Kilde: Produksjonsår på produkt

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

## TG 2 Varmtvannstank

### Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift for å unngå risiko for varmegang og brann. Manglende korrekt tilkobling kan medføre økt fare for elektriske feil og skader på bygningen.

## 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

Elektrisk anlegg fra forskjellige årganger. Eiendommen selges som et tvangssalg og spørsmål til eier er ikke fullstendig besvart.

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)?

# Tilstandsrapport

Nei

## Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**1967**
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ukjent**
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Nei**
- 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**
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Ukjent**
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Ukjent**

## Generelt om anlegget

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

## Inntak og sikringsskap

- 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?  
**Ukjent**
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ukjent**
- 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** Det foreligger ikke samsvarserklæringer for arbeider utført på det elektriske anlegget. Deler av arbeidene er ikke gjort i selgers eiendom og selger har ikke informasjon om hvem som har utført arbeidene. En kan derfor ikke vite om arbeidene på el-anlegget er utført i henhold til de regler som gjelder for el-anlegg eller om det kan foreligge feil ved anlegget.

I følge Elvia er forventet levetid på elektriske anlegg rundt 30 år, og etter dette må man regne med vedlikehold i form av utskiftninger og reparasjoner. Deler av dette anlegget har passert en brukstid der mer enn 50% av estimert levetid passert.

På bakgrunn av dette anbefales derfor en utvidet elkontroll av en el. kontrollør eller en annen med kompetent ekspertise på området.

## Generell kommentar

Undertegnede har ikke elektrofaglig kompetanse og er ei heller ansatt i et reg. kontrollforetak innenfor elektro og er derfor følgelig ikke kvalifisert for en nærmere vurdering av el-anlegget.

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

# Tilstandsrapport

## ! TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

### Beskrivelse

Dreneringen er fra 2025.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Drensplate har "sunket" ned enkelte steder, slik at toppen ikke er lukket med klemlist. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførte dreneringsarbeider utover tilbud/ faktura, samt en beskrivelse av hvilke materialer som er benyttet. Det bør fremskaffes beskrivelse, foto mm. av utførte arbeider. Det bør også hvordan drenering/ fuktsikring er løst under garasje.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Drensplate under/ på siden av kjellervinduer, er ikke avsluttet med topplst/ sidelst.  
Dette vil redusere risikoen for at vann trenger inn bak drensplaten og forårsaker fuktskader på grunnmuren.

Det bør også fremskaffes dokumentasjon, som beskrivelse og foto, av utførte dreneringsarbeider, samt hvordan drenering/fuktsikring er løst under garasjen.

Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelsen, noe som kan øke risikoen for feil eller mangler ved dreneringen.



Mangler avslutning rundt vinduer.

## ! TG 2 Grunnmur og fundamenter

### Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i betong/ betongstein. Ukjent fundament.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Sår/ avskallinger på grunnmur.

Mangler ferdigstilling av grunnmur ved inngangsparti til kjeller samt ved lysgraver til kjellervinduer.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Sår og avskallinger på grunnmur bør utbedres, og grunnmuren bør ferdigstilles ved inngangspartiet til kjeller samt ved lysgraver til kjellervinduer.  
Dette for å hindre videre forringelse av konstruksjonen og redusere risiko for fuktinntrengning i kjeller og tilstøtende konstruksjoner.

# Tilstandsrapport



Skade grunnmur



## TG 1U Terrenforhold

### Beskrivelse

Det var ikke mulig å vurdere tomt/terrenforhold pga. snødekt tomt ved befaringen.

### Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

### Konsekvens/tiltak

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

Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri, for å kunne vurdere terrenforholdene og eventuelle behov for tiltak. Manglende vurdering av terreng kan medføre risiko for at overflatevann ikke ledes bort fra bygningen, noe som kan føre til økt fuktbelastning på konstruksjonen.

## TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

### Beskrivelse

Ukjent type og alder på vann- og avløpsrør. Tilkoblet offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å gjennomføre rørinspeksjon og vurdere tilstand på utvendige vann- og avløpsledninger, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvensen ved videre aldring kan være plutselige lekkasjer eller tilstoppinger, som kan medføre kostbare reparasjoner og driftsavbrudd.

## Oljetank

### Beskrivelse

Det er ingen kjente nedgravde oljetanker på eiendommen iflg. eier. Det er fremvist kvittering på fjerning av tidligere nedgravd tank.

# Tilstandsrapport

## 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. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.*



### 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 behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

#### Konsekvens/tiltak

- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
- Innhent en kvalifisert elektrofaglig person for å kontrollere det elektriske anlegget.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

# Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Tvangssalg/konkurssalg

## Hovedbyggets BRA/BRA-i

186 m<sup>2</sup>/161 m<sup>2</sup>

*Enebolig:* 2 Entré, 2 Trapperom, 2 Gang, 3 Soverom, 2 Bad, Vaskerom, 2 Stuer, 2 Kjøkken, Garasje, 3 Bod

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

## Markedsverdi

Kr 6 100 000

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

*Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.*

## Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 6 100 000

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

*Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.*

## Markedsverdi

6 100 000

## Konklusjon markedsverdi

**6 100 000**

## Markedsvurdering

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

## Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M <sup>2</sup> PRIS
1 Rypesnaret 11 ,2016 FROGNER 149 m <sup>2</sup> 1983 3 sov	22-05-2022	5 950 000	<b>5 900 000</b>		5 900 000	<b>39 597</b>
2 Rypesnaret 18 ,2016 FROGNER 162 m <sup>2</sup> 1983 4 sov	20-03-2024	6 200 000	<b>6 200 000</b>		6 200 000	<b>38 272</b>
3 Rypesnaret 9 ,2016 FROGNER 155 m <sup>2</sup> 1983 4 sov	18-09-2022	5 500 000	<b>5 550 000</b>		5 550 000	<b>35 806</b>
4 Fjellskrenten 13 ,2016 FROGNER 149 m <sup>2</sup> 1984 2 sov	01-11-2022	5 490 000	<b>5 325 000</b>		5 325 000	<b>35 738</b>
5 Fjellskrenten 2 ,2016 FROGNER 191 m <sup>2</sup> 1984 2 sov		7 000 000	<b>6 700 000</b>		6 700 000	<b>35 079</b>
6 Skauboveien 10 ,2016 FROGNER 181 m <sup>2</sup> 1981 4 sov	13-04-2023	6 300 000	<b>6 340 000</b>		6 340 000	<b>35 028</b>
7 Fjellskrenten 19 ,2016 FROGNER 198 m <sup>2</sup> 1974 3 sov	28-01-2026	5 490 000	<b>5 300 000</b>		5 300 000	<b>26 768</b>
8 Lyngveien 35 ,2016 FROGNER 158 m <sup>2</sup> 1987 3 sov	01-12-2025	4 500 000	<b>4 900 000</b>		4 900 000	<b>22 374</b>

Kilde :  
Eiendomsverdi

### Om sammenlignbare salg

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

# Beregninger

## Teknisk verdi bygninger

### Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 850 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 340 000
<b>Sum teknisk verdi - Enebolig</b>	<b>Kr.</b>	<b>4 500 000</b>

### Sum teknisk verdi bygninger

**Kr. 4 500 000**

## Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	1 600 000
-------------------	-----	-----------

### Beregnet tomteverdi

**Kr. 1 600 000**

## Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>6 100 000</b>
--	------------	------------------

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

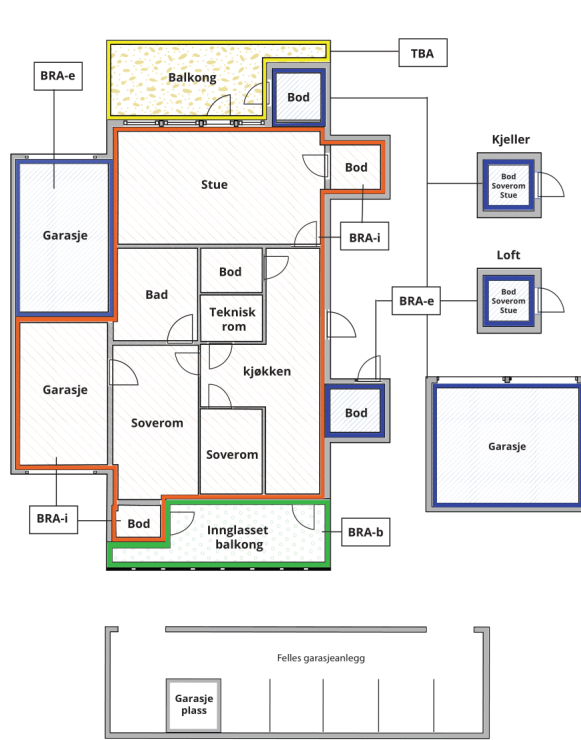
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

**BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b**

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

**Gulvareal (GUA)** Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).  
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.  
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinnndeling

Den bygningsfaglige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsfaglige 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 bygningsfaglige 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	83	25		108	33
Kjeller	78			78	
<b>SUM</b>	<b>161</b>	<b>25</b>			<b>33</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>186</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré, trapperom, gang, soverom, bad, soverom 2, vaskerom, stue, kjøkken	Garasje	
Kjeller	Entré, gang, trapperom, bod, bod 2, bod 3, kjøkken, stue, soverom, bad		

### Kommentar

Hele kjeller er definert som tilhørende til utleiedel og er derfor definert som BRA-i.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* 1. etg. : Det ene soverommet er erstattet med bad, foreligger ferdigattest på tiltaket fra 2010.

Trappegang/ dør mellom 1.etg. og kjeller var gjenbygget ved vår befaring. For at hybel i kjeller skal være lovlig (dvs. ikke egen boenhet men del av boligen for øvrig) må denne trappen/ døren gjenåpnes.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Ombygging av kjelleretasje. Drenering og utvendig fuktsikring.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.2.2026	Einar Sørveik	Takstingeniør
	Masoumeh Hashemi	Kunde
	Henning Bjercke	Rekvirent

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3205 LILLESTRØM	267	39		0	1256.5 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Skauboveien 18

### Hjemmelshaver

Hashemi Masoumeh

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger i et populært og familievennlig boligområde på Lundermoen i Lillestrøm kommune, og har nærhet til Vesterskauen barneskole 1-7 trinn (gangavstand), barnehage på Lunderåsen, offentlig kommunikasjon med bussholdeplass ved Haldenveien, flotte rekreasjonsområder og daglige servicetilbud.

Fra boligen er det kort vei til Frogner med fotballbaner, kunstgressbaner, lekeplasser, idrettshall, skøytebane på Lunderåsen, akebakker, treningssenter m.m.

Det er også mange turmuligheter, og området har umiddelbar nærhet til skog, badevann og skiløyper, noe som gir gode rekreasjonsmuligheter både sommer og vinter.

I fra boligen har du nærhet til et godt utvalg av daglige servicetilbud. Dagligvarehandelen kan gjøres ved bl.a. Kiwi Frogner eller Coop Extra i Lørenfallet.

Ønsker du ytterligere servicetilbud er det kort vei til Romerikssenteret på Kløfta med både ferskvare og vinmonopol. Videre har Skedsmosenteret, Lillestrøm Torv, Jessheim Storsenter, Strømmen Storsenter og Lørenskog med både Metro og Triaden kjøpesenter et variert og meget godt utvalg.

### Adkomstvei

Adkomstvei: Private felles internveier som munner ut i kommunal 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

Eiendommen har en relativt flat tomt.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.04.2026	

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 dampspærren 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.

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

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

## 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 slitasje: 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.

- 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 ren 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](https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/)

## 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/personvernerklaering/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/WM1195>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

# Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se  
[www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon