

Tilstandsrapport

 Eierseksjon

 Skillebekkveien 24, 2020 SKEDSMOKORSET

 LILLESTRØM kommune

 gnr. 58, bnr. 248, snr. 12

Sum areal alle bygg: BRA: 118 m² BRA-i: 99 m²



Befaringsdato: 09.08.2026

Rapportdato: 12.08.2026

Oppdragsnr.: 11745-1155

Eiendomsverdi ref nr: NE2601

Autorisert foretak: Eagle Bygg AS

Sertifisert Takstingeniør: Eduart Kryeziu

Vår ref: Eduart



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



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

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

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

Eagle Bygg AS

Rapportansvarlig

Eduart Kryeziu
Uavhengig Takstingeniør
eagletakst@gmail.com
966 73 568



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [forskrift til avhendingsloven](#) (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivarettatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige 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

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet)
- innvendige og utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- 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 lovliggheit (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © 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 straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

4-roms selveierleilighet som ligger i byggets 2. etasje. Adkomst til leiligheten via felles trappeoppgang. Leiligheten holder en normal standard på innvendige overflater i forhold til byggeår.

Det er balkong på ca. 14 kvm med adkomst fra stue. Det er innredet loftsrom med adkomst fra luke i himling.

I tillegg er det inngangsparti på ca. 10 kvm. Bod på ca. 3 kvm i enden av inngangsparti.

I tillegg til det medfølger det også 1. stk. parkeringsplass i lukket rekkegarasjeanlegg. Markert nr. 24.

Enkelte bygningsdeler er tildelt TG 2. Disse bygningsdelene er i hovedsak fra byggeår, har oversteget mer enn halvparten av forventet levetid, og/eller bruksslitasje.

I feltet hvor det er gitt tilstandsgrad 1 er det ikke nødvendigvis ytterligere kommentar tilknyttet tilstand under vurdering. Det vises for øvrig til detaljert teknisk tilstandsbeskrivelse.

Eierseksjon - Byggeår: 1993

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Trevinduer beslått med aluminium med 3-lags glass.

Vinduer med spalteventiler i vinduskarmen. Alle vinduer ble skiftet/byttet i 2024 i regi av sameiet.

Det er brann- og lydklassifisert entrédør og malt balkongdør i tre med 3-lags glass.

Entredør i hvitt utførelse med glassfelt og kodelås, fra 2021. Enkellabankdør med hengelås til sportsbod.

En utvendig trapp av tre og galvanisert stål opp til en adkomstplattning/inngangsparti med spaltegulv av trematerialer. Treheller på gulv.

Rekkverk av trekonstruksjoner. Rekkverkshøyde er målt til 93 cm. Sportsbod i enden av inngangsparti.

Balkong med adkomst fra stue/kjøkken. En balkong på ca. 14 kvm. med spaltegulv av trematerialer. Utelys og en utvendig solmarkise på balkongen. Manuell markise fra nyere dato, 2025. Rekkverkshøyde målt til 90 cm.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulvet har laminat, teppe og beleg.

Gulvene i boligen er belagt med laminat og vinylbelegg. Teppe på loftsrom.

Profilert og glatt listverk.

Veggene innvendig i boligen er behandlet/kledd med; Malte overflater, panel, MDF-panelplater, interiørplater og malt puss. Ifølge eier er overflatene på soverommene behandlet etter de overtok leiligheten.

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner er av betong.

Det er ikke opplyst om det er utført radonmåling eller om bygget er utført med radonsperre.

Det er elementpipe.

En 2-løps elementpipe (hvor gjeldende seksjon disponerer det ene røykløpet) som er kledd med sort plastbelagt stål over tak og stigtrinn til pipe til pipe på tak.

Trappen er av annet type.

Loftstrapp til loftet. Adkomst via luke i himling.

Det er malte, glatte dører og profilerte dører.

Ble ikke observert på befaringsdagen. Heller ikke opplyst av eier om det.

Frittstående garderobereskapp på soverommene.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Baderom med flislagt gulv og vegger. Malt takk-ess himlingsplater på himling. Baderommets overflater ble oppgradert/fornytt i 2022/23 året. Ble montert nyere sanitærutstyr og innredning.

Det er klosett, nedsenket dusjhjørne med dusjdører i herdet glass.

Innredning med toppliggende servant og underskap. Speil med integrert belysning. Opplegg og plass for

vaskemaskin/tørketrommel. Laminat benkeplate over det. Mekanisk avtrekk. Elektriske varmekabler på gulv. Plast sluk og plast avløpsrør.

Eier disponerer ikke dokumentasjon på utført arbeid på baderommet. Det er gjort kun overflatebehandling som ble gjort i 2022/23 året.

Det foreligger ikke dokumentasjon i forbindelse med utført arbeid på våtrom.

Våtrommet har flis på vegg og himlingsplater på innvendig tak.

Gulvet er flislagt med elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 50 mm.

Våtrommet har innredning med toppliggende servant, klosett, dusjhjørne med dusjvegger i herdet glass. speil med integrert belysning over servant. Opplegg og plass for vaskemaskin/tørketrommel. Baderomsskap. Benkeplate over vaskemaskin/tørketrommel.

Sanitærutstyr og innredning fra 2023.

Våtrommet har avtrekksventilasjon.

Boligen har naturlig ventilasjon og mekanisk avtrekk.

Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt pga. tilleggskonstruksjoner.

Det ble med et finkalibrert fuktsøkeinstrument, et Protimeter MMS, foretatt fuktkontroll av baderommet og ingen avvik fra normale verdier ble påvist på befaringstidspunktet.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Takhøy Ikea innredning med hvite profilerte fronter og vitrineskap, folierte benkeplater, vinylbelegg mellom benk/overskap, en nedfelt rustfri oppvaskkum med blandebatteri og benkebelysning. Komfyr med glasskeramisk koketopp.

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

Nytt kjøkkenventilator fra 2025

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av glødde kobberør (bøyelige med plasthylse). Rør-i-rør er ikke besikket i rørskap. Stoppekran og vannmåler plassert i innebod.

Opplegg for vaskemaskin (på baderommet). En digital vannmåler på

Beskrivelse av eiendommen

innebod.

De innvendige avløpsrørne er av PP plastrør.

Synlige avløpsrør av plast.

Det er mekanisk avtrekksventilasjon. Spalteventiler i vinduskarmen.

Boligen har naturlig ventilasjon og mekanisk avtrekk.

Det er en ca. 200 liters varmtvannstank plassert på innebod.

En 200 liters OSO varmtvannsbereder fra 1993.

Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det elektriske anlegget er montert etter 1. januar 1999.

El-anlegg med sikringsskap inneholdende; Automater, 40 A overbelastningsvern og en digitalstrømmåler.

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr skal medfølge boligen ved salg. iht. forskriftene skal det være installert røykvarsler og brannslukningsapparat eller brannslange i boligen.

Eier/selger har ansvar for at utstyret er på plass og fungerer som foreskrevet.

Det ble observert en husbrannslange i benkeskapet på kjøkkenet. Boligens oppvarmingskilder er: En Jøtul peisovn i stuen. Elektriske varmekabler på badet rommet samt elektrisk oppvarming via panelovner

Boligen er koblet opp mot Get/Telia kabel-tv.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke byggetegninger

Eierseksjon

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

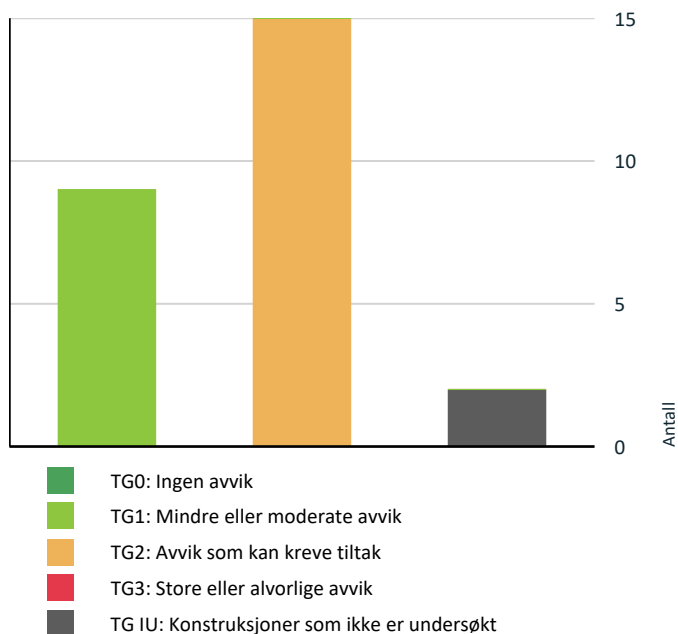
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.

Del av kryptofte er innredet til hobbyrom. Det er ikke opplyst av eier om det er søkt i styret eller i myndighetene om de endringene. Ihht. dagens lov og forskrifter innredet loftsrom kan ikke brukes som rom til varig opphold.

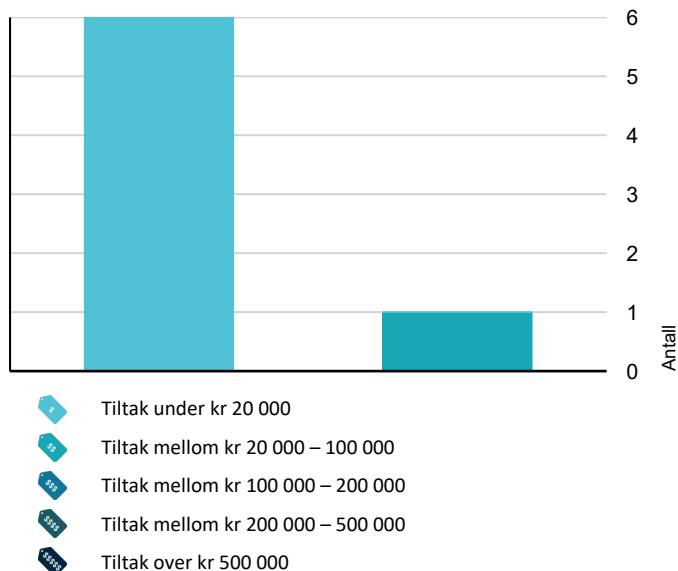
"Det er fullt lovlig å bruke nedfellbare loftstrapper, men de kan ikke brukes som adkomst til varig oppholdrom eller en egen boenhet. Loftstrapper er kun tillatt for tilgang til uinnredet lagringsplass eller kaldtsott der det ikke kreves fast hovedtrapp"

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Boligen er vurdert ut fra forelagte opplysninger og etter besiktigelse av eiendommen. Når eiendommen er møblert vil en del flater være tildekket av hvitevarer og diverse løsøre. Disse flyttes ikke av takstmannen og kan medføre at skader som er gjemt ikke fremkommer i taksten. Heftelsesanmerkninger er ikke vurdert med mindre de er angitt. Det gjøres oppmerksom på at panteattest ikke er innhentet for eiendommen, og at det derfor ikke er kjent om denne inneholder opplysninger om forhold som har betydning for taksten. Boligen er ikke undersøkt for skjulte feil eller mangler. Ved bruk av taksten er innholdet lest og godkjent av eier.

Oppsummering av avvik

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

Eierseksjon

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! Våtrom > 2 Etasje > Bad/wc/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater - gulv [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner [Gå til side](#)

! Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Skadedyr og fuktrevende insekter [Gå til side](#)

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

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

! Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereider/tank [Gå til side](#)

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

Sammendrag av boligens tilstand

! Tekniske installasjoner > Andre installasjoner - 1 [Gå til side](#)

! Kjøkken > 2 Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > 2 Etasje > Bad/wc/vaskerom > Dokumentasjon for våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > 2 Etasje > Bad/wc/vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk [Gå til side](#)

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

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.
- ! Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Tilstandsrapport

EIERSEKSJON



Byggeår
1993

Kommentar
Opplysninger om byggeår er hentet fra Norges Eiendommer/Infoland.

Anvendelse
Boligen er bebodd av eier.

Standard
4-roms selveierleilighet som ligger i 2 etasje i en lavblokk med 3 etasjer. Adkomst til leiligheten via utvendige trapper. Innredet loft med adkomst fra luke i himling. Nåværende eiere overtok leiligheten i 2022 og de har gjort en del oppgraderinger i de siste årene. Bl.a. Oppgradert baderomsoverflater, nyere sanitærutstyr og innredning. Malt en del overflater på soverommene, innredet loftstom og tilpasset til en hobbyrom. Gjort en del el-arbeid. Bytte kjøkkenskivert osv. Ny markise fra 2025. Vinduer og balkongdør ble skiftet i regi av sameiet.

Det er sportsbod i enden av inngangsparti. Balkong med adkomst fra stue/kjøkken. Inngangsparti/terrasse ved inngangen.

Boligen holder en normal god standard med normal bruksslitasje iht. byggeåret.

Vedlikehold
Normal vedlikehold. Boligen fremstår som velholdt og med normal bruksslitasje. Se punkter under konstruksjoner for eventuelle behov i forhold til vedlikehold.

UTVENDIG

! TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse
Trevinduer beslått med aluminium med 3-lags glass.

Vinduer med spalteventiler i vinduskarmen. Alle vinduer ble skiftet/byttet i 2024 i regi av sameiet.

Årstall: 2023 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

! TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Det er brann- og lydklassifisert entrédør og malt balkongdør i tre med 3-lags glass.

Entrédør i hvitt utførelse med glassfelt og kodelås, fra 2021. Enkellabankdør med hengelås til sportsbod.

Årstall: 2023 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

! TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

En utvendig trapp av tre og galvanisert stål opp til en adkomstplattning/inngangsparti med spaltegulv av trematerialer. Treheller på gulv. Rekkverk av trekonstruksjoner. Rekkverkshøyde er målt til 93 cm. Sportsbod i enden av inngangsparti.

Balkong med adkomst fra stue/kjøkken. En balkong på ca. 14 kvm. med spaltegulv av trematerialer. Utelys og en utvendig solmarkise på balkongen. Manuell markise fra nyere dato, 2025. Rekkverkshøyde målt til 90 cm.

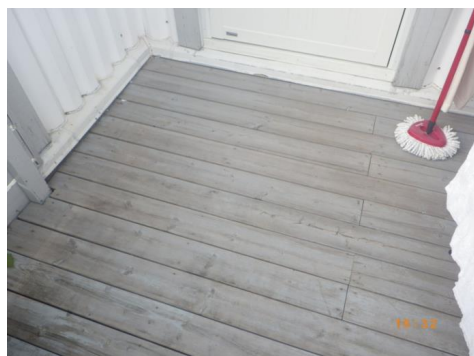
Vurdering av avvik:

- Vanntett sjikt er eldre enn 18 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Det er symptom på eller registrerte skader på overflater.

Konsekvens/tiltak

- Eldre tettesjikt har økt risiko for svikt, med fare for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.
- Balkong og terrasse er et felleskonstruksjon til hele bygget. I boret/sameie utbedringstiltak gjøres som et felles tiltak.
- Det anbefales å undersøke omfang og årsak, og utbedre skadene for å hindre videre forverring.
- Det er behov for vedlikehold av terrassebord. Evt. beising/maling.

Kostnadsestimat: Under 20 000



INNENDIG

! TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Gulvet har laminat, teppe og belegg.

Gulvene i boligen er belagt med laminat og vinylbelegg. Teppe på
loftsrom.

Profilert og glatt listverk.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller fornye overflater etter behov.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Ingen tegn til større skader eller avvik på gulvbeleggene, men gulvene har generell bruksslitasje.

Tilstandsgrad 2 er gitt med bakgrunn i bygningsdelens generelle tilstand, alder og bruksslitasje

! TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene innvendig i boligen er behandlet/kledd med; Malte overflater, panel, MDF-panelplater, interiørplater og malt puss. Ifølge eier er overflatene på soverommene behandlet etter de overtok leiligheten.

Årstall: 2023 Kilde: Eier

! TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner er av betong.

Vurdering av avvik:

- Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.

Konsekvens/tiltak

- Dette kan indikere ujevnheter, deformasjoner eller bevegelser i konstruksjonen, og kan påvirke både funksjon, komfort og overflateutførelse.
- Det ble vatret opp enkelte mindre skjevheter i gulvene (planavvik), men dette anses som normalt på hus som har "satt" seg over tid.



Radon

Beskrivelse

Det er ikke opplyst om det er utført radonmåling eller om bygget er utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for innneklima og beboernes helse.

- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
- I borett/sameie radonmåling gjøres som et felles tiltak.
- TG 2 settes pga. mangel av dokumentasjon ang. radonmåling.

! TG 2 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er elementpipe.

En 2-løps elementpipe (hvor gjeldende seksjon disponerer det ene røykløpet) som er kledd med sort plastbelagt stål over tak og stigtrinn til pipe til pipe på tak.

Vurdering av avvik:

- Elementpipe/pipeløp overtak er et fellesanliggende konstruksjon. Vedlikehold av det gjøres som et felles tiltak til sameiet.

Dermed er det ikke vurdert på tilstandsnivå.

! TG IU Innvendige trapper

Beskrivelse

Trappen er av annet type. Loftstrapp til loftet. Adkomst via luke i himling.

! TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Det er malte, glatte dører og profilerte dører.

Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Slitasje kan føre til redusert funksjon og levetid på dørene.

Aldersslitasje og en del små ripper og avflassing av maling på enkelte dører.

Tilstandsgrad 2 er gitt med bakgrunn i ovennevnte forhold og generelle tilstand.

! TG 2 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Ble ikke observert på befaringsdagen. Heller ikke opplyst av eier om det.

Vurdering av avvik:

- Dette er ikke vurdert på tilstandsnivå

! TG 1 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Frittstående garderobeskap på soverommene.

VÅTROM

Tilstandsrapport

2 ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Baderom med flislagt gulv og vegger. Malt takk-ess himlingsplater på himling. Baderommets overflater ble oppgradert/fornyet i 2022/23 året. Ble montert nyere sanitærutstyr og innredning. Det er klosett, nedsenket dusjhjørne med dusjdører i herdet glass. Innredning med toppliggende servant og underskap. Speil med integrert belysning. Opplegg og plass for vaskemaskin/tørketrommel. Laminat benkeplate over det. Mekanisk avtrekk. Elektriske varmekabler på gulv. Plast sluk og plast avløpsrør.

Eier disponerer ikke dokumentasjon på utført arbeid på baderommet. Det er gjort kun overflatebehandling som ble gjort i 2022/23 året.



2 ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ikke dokumentasjon i forbindelse med utført arbeid på våtrom.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.
- Fremlagt dokumentasjon for vanntette sjikt tilfredsstiller ikke kravene i gjeldene forskrift og standard (NS3600 A.2.1.9.1 alternativ 1, 2, 3 og 4).
- Det foreligger ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Diffusjonssperre mot kald sone er en fuktsperre som hindrer at varm, fuktig luft fra våtrom trenger inn i kalde konstruksjoner og gir kondens og skader.
- TG 2 er satt pga. mangel av dokumentasjon på utførelse.

Konsekvens/tiltak

- Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.
- Dokumentasjon som ikke tilfredsstiller kravene i gjeldene forskrift og standard gjør at man ikke kan vite om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Dette gir en økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag.

- Manglende dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone gir usikkerhet om konstruksjonens evne til å hindre fukttransport. Dette kan føre til kondens i konstruksjonen og økt risiko for skjulte fuktskader og muggvekst.

- Det anbefales å undersøke oppbygningen nærmere for å avklare om diffusjonssperre er korrekt utført. Dersom dette ikke kan verifiseres eller er mangelfullt, bør det vurderes tiltak for å sikre tilstrekkelig fuktsikring i henhold til gjeldende anbefalinger.

2 ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flis på vegg og himlingsplater på innvendig tak.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

2 ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt med elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 50 mm.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

2 ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Vurdering av avvik:

- Det er symptomer på at vanntett sjikt ikke tilfredsstiller dagens forventninger til tettefunksjon.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å vurdere tilstanden på det vanntette sjiktet nærmere og gjennomføre nødvendige utbedringer. Ved mangelfull funksjon bør våtrommet oppgraderes eller rehabiliteres med nytt, godkjent tettesjikt i henhold til gjeldende våtromsnorm.

Tilstanden bør overvåkes jevnlig.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



2 ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Våtrommet har innredning med toppliggende servant, klosett, dusjhjørne med dusjvegger i herdet glass. speil med integrert belysning over servant. Opplegg og plass for vaskemaskin/tørketrommel. Baderomsskap. Benkeplate over vaskemaskin/tørketrommel.

Sanitærutstyr og innredning fra 2023.

Årstall: 2023 Kilde: Eier

2 ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekksventilasjon.

Boligen har naturlig ventilasjon og mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.
- Det mangler tilluft under dørbled.

Konsekvens/tiltak

- Manglende tilluftsventilering i våtrommet kan føre til dårlig luftsirkulasjon og høy luftfuktighet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst og fuktskader over tid.
- Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.
- Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft, for eksempel ved spalte under dør eller ventil i dør/vegg. Dette vil bidra til bedre ventilasjon og redusere fuktbelastningen i rommet.

Kostnadsestimat: Under 20 000

2 ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt pga. tilleggskonstruksjoner.

Det ble med et finkalibrert fuktsøkeinstrument, et Protimeter MMS, foretatt fuktkontroll av baderommet og ingen avvik fra normale verdier ble påvist på befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker, og det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).

Dusjsone er i hjørne som grenser mot naboeilighet og kjøkkenunderskap.

KJØKKEN

2 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Takhøy Ikea innredning med hvite profilerte fronter og vitrineskap, folierte benkeplater, vinylbelegg mellom benk/overskap, en nedfelt rustfri oppvaskkum med blandebatteri og benkebelysning. Komfyr med glasskeramisk koketopp.

Vurdering av avvik:

- Det ble registrert mindre hakk, svelleskader etter vannsøl/fukt rundt oppvaskkum og noe over normal bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsgrad 2 er gitt med bakgrunn i innredningens alder, generelle tilstand og bruksslitasje.

Kostnadsestimat: Under 20 000



2 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten. Nytt kjøkkenventilator fra 2025

Årstall: 2025 Kilde: Eier



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Innvendige vannledninger er av gløddde kobberør (bøyelige med plasthylse). Rør-i-rør er ikke besiktiget i rørskap. Stoppekran og vannmåler plassert i innebod.

Opplegg for vaskemaskin (på baderommet). En digital vannmåler på innebod.

Vurdering av avvik:

- Gløddde kobberør er eldre enn 15 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- TG er gitt pga. aldersslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Eldre gløddde kobberør har økt risiko for slitasje og lekkasjer, med fare for vannskader.
- Det anbefales å følge med på tilstanden. Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Vannledninger fra ukjent dato. Tilstanden bør overvåkes jevnlig.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

De innvendige avløpsrørne er av PP-plastrør.

Synlige avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.
- Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- Manglende stakemulighet kan gjøre det vanskelig å rense og vedlikeholde avløpsanlegget, med økt risiko for tilstopping og driftsproblemer.
- Det anbefales å etablere tilfredsstillende stakemuligheter for å sikre enkel tilgang for rensing og vedlikehold.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Ufagmessig utførelse kan føre til lekkasjer, tilstopping og redusert funksjon, med risiko for fuktskader og driftsproblemer.
- Det anbefales å få utført kontroll av fagkyndig og utbedre avløpsanlegget i henhold til gjeldende krav.

Det ble observert ufagmessig utført overgang mellom vegg og avløpsrør til klosett.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekksventilasjon. Spalteventiler i vinduskarmen.

Boligen har naturlig ventilasjon og mekanisk avtrekk.



TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en ca. 200 liters varmtvannstank plassert på innebod.

En 200 liters OSO varmtvannsbereder fra 1993.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensering fra varmtvannstank.
- Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Det anbefales å montere lekkasjestopper/lekkasjesikring.

Konsekvens/tiltak

- Manglende avrenning kan føre til at lekkasjevann sprer seg ukontrollert, med økt risiko for omfattende vannskader.
- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
- Det anbefales å etablere avrenning til sluk eller annen godkjent løsning som begrenser skadeomfang ved lekkasje.
- Eldre varmtvannstank har økt risiko for svikt og lekkasjer, med fare for vannskader og redusert driftssikkerhet.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det elektriske anlegget er montert etter 1. januar 1999.

El-anlegg med sikringsskap inneholdende; Automater, 40 A overbelastningsvern og en digitalstrømmåler.

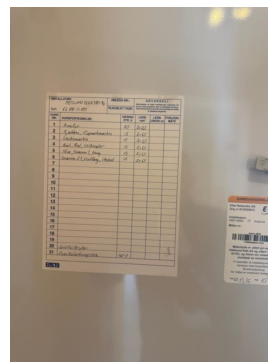
Vurdering av avvik:

- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er uklart om det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Boligen har hatt flere eiere etter 1999, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget før nåværende eiers eiertid. På grunn av at det er usikkert om alle arbeider er utført av faglærte, anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.

Ifølge eier er det gjort en del oppgraderinger på el-anlegget. Innlagt strøm på loftsrom. Koblet varmtvannsbereider og montert en del stikkontakter. Det foreligger ikke samsvarserklæring på de sistnevnte oppgraderingene.



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr skal medfølge boligen ved salg. iht. forskriftene skal det være installert røykvarsler og brannslukningsapparat eller brannslange i boligen. Eier/selger har ansvar for at utstyret er på plass og fungerer som foreskrevet.

Det ble observert en husbrannslange i benkeskapet på kjøkkenet.



Andre installasjoner

Beskrivelse

Boligens oppvarmingskilder er: En Jøtul peisovn i stuen. Elektriske varmekabler på baderommet samt elektrisk oppvarming via panelovner

Vurdering av avvik:

- Utstyr er ikke funksjonstestet. Ikke vurdert på tilstandsnivå heller. Det er ikke opplyst om feil eller mangler.

Tilstandsrapport



- Det er uklart om det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Boligen har hatt flere eiere etter 1999, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget før nåværende eiers eiertid. På grunn av at det er usikkert om alle arbeider er utført av faglærte, anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.

! TG 2 Andre installasjoner - 1

Beskrivelse

Boligen er koblet opp mot Get/Telia kabel-tv.

Vurdering av avvik:

- Utstyr er ikke funksjonstestet. Ikke opplyst om feil eller mangler.

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for innelima og beboernes helse.
- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
- I borett/sameie radonmåling gjøres som et felles tiltak.
- TG 2 settes pga. mangel av dokumentasjon ang. radonmåling.
- Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Biloppstillingsplass og lagringsformål

Byggeår

Kommentar

Kilde: Ikke opplyst, men antas oppført på samme tid som boligene

Standard

Garasje i felles rekkegarasjeanlegg. Markert med nr. 24. Plass for 1personbil. Laddemuligheter

Vedlikehold

Normal standard ihht. byggeåret.

Beskrivelse

Garasje i rekkegarasjeanlegg med plass for 1 personbil.

Garasjen er oppført på et gruset dekke til antatt faste masser.

Det er synlig fjell opp i dagen på tomten.

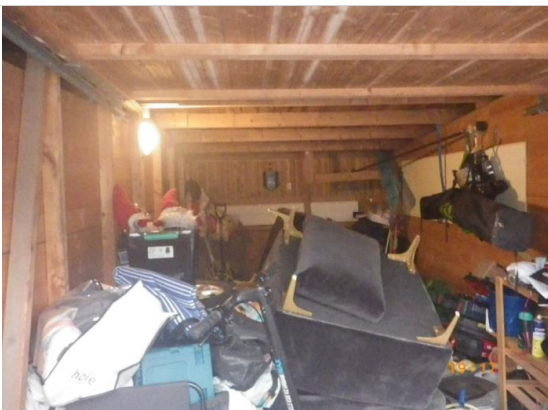
Yttervegger av enkelt trebindingsverk kledd med utvendig malt stående kledning.

Pulttak av tre med taktro tekket med asfalt takbelegg.

Garasjen har innlagt strøm og en vippeport av trematerialer.

Tilrettelagt til billading.

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

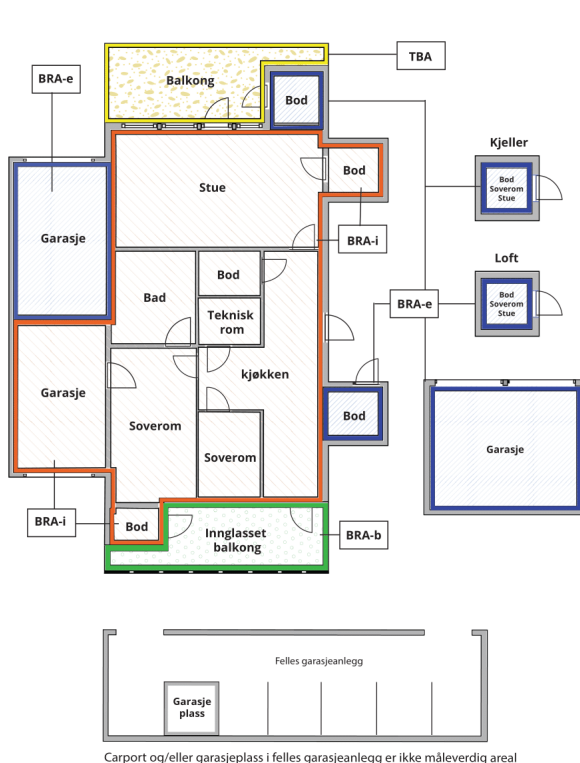
Hva er måleverdig areal?

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

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i 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 bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 Etasje		14		14	
SUM		14			
SUM BRA	14				

Romfordeling

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

Kommentar

BTA er skjønnsmessig vurdert.

Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger ikke byggetegninger

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Eierseksjon

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
2 Etasje	88	5		93	24		93
Loft	11			11		8	19
SUM	99	5			24	8	112
SUM BRA	104						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2 Etasje	Vindfang, gang, soverom, soverom 2, soverom 3, stue/kjøkken, bad/wc/vaskerom, bod	Bod 2	
Loft	Innredet loftsrom		

Kommentar

BTA er skjønnsmessig vurdert.

Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Del av kryploft er innredet og tilpasset til hobbyrom. Målt takhøyde er på ca. 2 m på det høyeste punktet. Adkomst er via luke i himling. Gulvarealet er målt til ca. 19 kvm.

Lovlighet

Byggetegninger

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

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

Del av kryploftet er innredet til hobbyrom. Det er ikke opplyst av eier om det er søkt i styret eller i myndighetene om de endringene. Ihht. dagens lov og forskrifter innredet loftsrom kan ikke brukes som rom til varig opphold.

"Det er fullt lovlig å bruke nedfellbare loftstrapper, men de kan ikke brukes som adkomst til varig oppholdrom eller en egen boenhet. Loftstrapper er kun tillatt for tilgang til uinnredet lagringsplass eller kaldtsott der det ikke kreves fast hovedtrapp"

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er gjort en del oppgraderinger

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.8.2026	Eduart Kryeziu	Takstingenør
	Klaudia Dominika Kadrija	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3205 LILLESTRØM	58	248		12	10251 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse

Skillebekkveien 24

Hjemmelshaver

Kadrija Klaudia Dominika, Kadrija Lavdim

Kommentar

Tomtearealet er hentet fra opplysninger fra Norges Eiendommer/Infoland - og gjelder gnr./bnr.

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Sameiet Skillebekk 1	89 / 2978	BORI BBL	985386382

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger i et attraktivt og familievennlig boligområde på Vardeåsen i Lillestrøm kommune, sentralt plassert midt mellom Oslo sentrum og Oslo Lufthavn.

Fra eiendommen er det kort vei til skoler, barnehager og offentlig kommunikasjon. Området har også nærhet til lekeplass, fotballbane, ballbunge, idrettshall, svømmehall, skiløyper, alpinanlegg, skøytebane og treningssenter m.m.

Skedsmo svømmeklubb tilbyr så vel svømmekurs som organisert trening ved Åsenhagen skole. Golf kan man spille på Hauger golfbane eller i Lillestrøm. I Lillestrøm finner man også Nebbursvollen Friluftsbad, med basseng, vannsklier og kiosk med mer.

Eiendommen har også nærhet til flotte tur- og friluftsområder. Rett i bakkant av boligen er det en fin skog med turmuligheter. Det er også kort vei til Romerikssåsen som byr på merkede løyper hele året. I Tæruddalen er det lysløype, og ca. 2 km innover den finner du populære Ringnestjerna, to idylliske vann med bade- og fiskemuligheter. Innover i marka finner du flere vann, stier, turhytter med mer, samt oppkjørte skiløyper om vinteren.

Dagligvarehandelen kan blant annet gjøres på Meny, Kiwi og Rema 1000. Skedsmo senter ligger ca. 3 km, og her finner man det meste man måtte trenge. Senteret har blant annet kafé, restauranter, dagligvare, apotek, vinmonopol, kjedebutikker og koselige nisjebutikker med mer. Det er også kun en kort kjøretur til Lillestrøm sentrum og Strømmen storsenter.

Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss. Nærmeste busstopp er Vardeåsen, ca. 150 m fra boligen. Fra Skedsmokorset bussentral går det busser til Oslo, Lillestrøm, Gardermoen, Nannestad, Sørumsand med mer. Ved å benytte bil tar det ca. 5 min ned til Lillestrøm, 10 min til Strømmen storsenter, 15 min til Oslo og 20 min til Oslo lufthavn, Gardermoen.

Fra eiendommen er det gangavstand til Vardeåsen Nærmiljøsent (1- 4) og Åsenhagen barneskole (1-7). Det er også kort vei til Tæruddalen ungdomsskole (8-10). Det finnes flere videregående skoler i nærliggende områder, samt et godt utvalg av både private og kommunale barnehager.

Adkomstvei

Offentlig og sameiets interne veier. Nabosameiet har bruksrett på felles vei i sameiet

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger.

Regulering

Kopi av reguleringsplan-/bestemmelser kan sees hos megler eller hos Plan- og bygningskontoret i Lillestrøm kommune

Om tomten

Store ute-/friarealer i sameiet, leke-/ballplasser i nærheten av boligen, gressplener, busker, trær, sittegrupper, asfalterte gangveier, m.v.

Tinglyste/andre forhold

Ingen spesielle forhold registrert i grunnboken av betydning for tilstandsvurderingen.

Eier/rekvirent bes lese takstdokumentet før bruk for å avdekke eventuelle feil eller mangler. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, forøvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringen. For eventuelt andre servitutter/bestemmelser på seksjonen/eiendommen henvises til Statens kartverk ved Tinglysningen, tlf: 32118800.

Bebyggelsen

Bebyggelsen i området består for det meste av villa-/småhus, boligblokker og næringsbygg.

Felleskostnader

Månedlig felleskostnader er på ca. kr 4 256,- og inkluderer: Fellesutgifter som inkluderer: Store og små vedlikeholdsarbeider samt bygningsforsikring, grunnpakke kabel tv/bredbånd, strøm fellesareal, kontigenter samt honorar til styre, revisor og forretningsfører.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
IF skadeforsikring	SP642201.15.1			
Kommentar Fellespolise for sameiet. Gjelder bygning. Innbo tegnes separat.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	10.08.2026	Egenerklæringsskjema er mottatt pr e-post fra megler.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	10.08.2026	Ajourførte opplysninger hentet direkte fra Eiendomsverdi.no	Gjennomgått		Nei
Eier	09.08.2026	påviste eiendommen og ga opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører	11.08.2026	Kopi av brev med opplysninger fra forvaltningskonsulenten mottatt pr e-post fra megler.	Gjennomgått		Nei
Infoland.no	10.08.2026	Ajourførte opplysninger hentet direkte fra Eiendomsregisteret (EDR) via Infoland.	Gjennomgått		Nei
Tidligere boligsalgsrapport	09.08.2026	Tidligere takst ble fremvist på befaringsdagen.	Gjennomgått		Nei
Tegninger	10.08.2026	Byggetegninger ble sendt via e-post fra megler	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.08.2026	Tilstandsrapport

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."*