Norsk takst

Tilstandsrapport

Tomannsbolig

Lensmann Klevs vei 21, 2019
SKEDSMOKORSET

LILLESTRØM kommune

gnr. 21, bnr. 40, snr. 8

Sum areal alle bygg: BRA: 157 m² BRA-i: 152 m²



Befaringsdato: 03.09.2026 **Rapportdato:** 14.09.2026 **Oppdragsnr.:** 21049-1936 **Eiendomsverdi ref nr:** YC1244

Autorisert foretak: Amundsen Takst og Tilstandsanalyse AS **Sertifisert Takstingeniør:** Christian Amundsen

AMUNDSEN
TAKST & TILSTANDSANALYSE AS

NITO

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 takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg. Det stilles høye krav til utdanning, fagkunnskap og yrkesetikk. Norsk taksts medlemmer opptrer 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.

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

Amundsen Takst og Tilstandsanalyse AS

Amundsen Takst & Tilstandsanalyse AS utfører takstoppdrag innen verditaksering, tilstandsrapportering og tekniske vurderinger av både bolig- og næringseiendom. Daglig leder Christian Amundsen har over 20 års erfaring fra bygge- og eiendomsbransjen, med bakgrunn som murer, byggeleder, prosjektleder og eiendomsmegler. Amundsen er utdannet takstingeniør (2005) ved Norsk Byggvurdering & Takstinstitutt (NBT), og har gjennomført omfattende etterutdanning innen byggteknikk, skadevurdering og tilstandsrapportering. Foretaket er godkjent våtromsbedrift og medlem av både Norsk Takst og NITO – Norges Ingeniør- og Teknologorganisasjon. Alle oppdrag utføres i samsvar med gjeldende lover, forskrifter og anerkjente standarder, herunder Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), NS 3600, NS 3424 og NS 3940. Arbeidet utføres med særlig vekt på faglig integritet, kvalitet og presise vurderinger, tilpasset kravene til en trygg og forutsigbar eiendomshandel. Firma er anbefalt av meglerportalen.

Rapportansvarlig

Christian Amundsen

Uavhengig Takstingeniør

christian@amundsentaksering.no

957 25 844

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 ivaretatt. 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 lovlighet (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 eksemplarfremstilling 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.

Amundsen Takst og Tilstandsanalyse AS
Grønnsundbakken 27
1816 SKIPTVET

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

Eiendommen omfatter en seksjonert tomannsbolig fra 1988, beliggende på felles eiertomt. Den seksjonerte grunneiendommen har et registrert tomteareal på ca. 22 040 m². Utearealene inngår i sameiets fellesareal, med mindre annet følger av seksjoneringsdokumentene eller særskilt avtale om bruksrett.

Boligen er oppført over tre plan og har et samlet BRA på 157 m², hvorav BRA-i utgjør 152 m² og BRA-e 5 m². I tillegg kommer terrasse- og balkongareal på til sammen 39 m². Planløsningen består av vindfang, toalettrom, hall med trapp, kjøkken og stue i 1. etasje, gang, bad, vaskerom og tre soverom i 2. etasje samt loftstue og bod i loftsetasjen. Utvendig bod ved inngangspartiet inngår i BRA-e.

Bygningen er fundamentert med støpt gulv på grunn og isolerte ringmurselementer. Ytterveggene er oppført i bindingsverk av tre med liggende trekledning, mens takkonstruksjonen er utført som saltak med trekonstruksjoner, sutaksplater og betongtakstein. Loftsetasjen ble innredet og bruksendret i 2004. Boligen er senere delvis oppgradert, blant annet med vinduer i 2014, ytterdør i 2017, varmepumpe i 2021 samt kjøkken, våtrom, innvendige overflater og deler av de tekniske installasjonene i 2022. Flere bygningsdeler og installasjoner er likevel helt eller delvis fra byggeåret og har redusert gjenværende brukstid.

Taktekningen, undertaket, takrennene, nedløpene og flere beslag er fra byggeåret. Det er registrert slitasje og flassende overflatebehandling, og takvannet ledes ikke tilfredsstillende bort fra bygningen. Det mangler også snøfangere. Tekkingen er kun kontrollert fra takfot, og den samlede tilstanden er derfor ikke fullt ut avklart. I tilgjengelige deler av loftskonstruksjonen er det registrert utettheter og mangelfulle avslutninger i dampsperresjiktet, åpne konstruksjoner og misfarging av mineralull. Store deler av takkonstruksjonen er lukket, og utførelsen av isolasjon og dampsperre fra ombyggingen i 2004 er ikke dokumentert.

Ytterkledningen har stedvis sprekker, flassende overflatebehandling og råteskader. Det er også registrert utilstrekkelig avstand mellom trekledning og terreng, mangelfull lufting bak kledningen og manglende eller utilstrekkelig gnagersikring. Styreleder i Holthagan Boligsameie har i e-post datert 10.09.2026 bekreftet at utskifting av panel og ytterkledning er sameiets ansvar. Opplysningen om ansvarsforholdet endrer ikke den tekniske vurderingen eller registrerte tilstandsgraden. PVC-vinduene fra 2014 har mangelfulle vannbrett og beslag, og det er registrert fuktmerker og svelling rundt takvinduet i loftsetasjen. Balkongdøren i loftsetasjen har fukt- og råteskader og er vanskelig å betjene. Enkelte dørterskler mangler tilfredsstillende beslag.

Verandaen i 2. etasje, luftebalkongen ved loftsetasjen og terrassen ved stuen har høy slitasjegrad. Det er registrert sprekker, flassende maling og råteskader i rekkverk, terrassebord og bærende trekonstruksjoner. Rekkverkshøyden tilfredsstiller ikke dagens sikkerhetskrav. Utbedring eller delvis utskifting av konstruksjonene må påregnes. Vedlikeholdsansvaret mellom sameiet og den enkelte seksjonseieren er ikke avklart i rapporten og må undersøkes nærmere.

Badet i 2. etasje ble overflateoppgradert av selger i 2022 med flis -på-flis og smøremembran som toppmembran. Det opprinnelige plastsluket, det underliggende tettesjiktet og varmekablene fra 1988 ble beholdt. Toppmembranen er ikke tilsluttet sluket med slukmansjett og klemring og danner derfor ikke et sammenhengende, funksjonelt vanntett sjikt. Det er i tillegg registrert utilstrekkelige fallforhold, bom i fliser, en sokkellist som hindrer lekkasjevann i å nå sluket, manglende lekkasjespalte under det vegghengte toalettet samt avvik ved dampsperre og elektrisk tilkobling ved en manglende downlight. Badet mangler mekanisk avtrekk, og det opprinnelige avtrekket er blokkert. Det er ikke fremlagt tilfredsstillende dokumentasjon på arbeidene. Badet er vurdert med store og alvorlige avvik, og totalrenovering må påregnes. Hulltaking fra tilstøtende rom avdekket ikke unormale forhold på kontrollstedet.

Vaskerommet i 2. etasje ble overflateoppgradert etter tilsvarende prinsipp i 2022, mens sluket og den underliggende konstruksjonen fra 1988 ble beholdt. Slukristen er delvis støpt fast og kunne ikke demonteres. Toppmembranen er ikke dokumentert eller utført med tett tilslutning til sluket. Gulvet har mangelfulle fallforhold, og rommet mangler ventilasjon. Vaskerommet var opprinnelig godkjent som bod, og det er ikke fremlagt dokumentasjon på bruksendringen eller oppbyggingen som våtrom. For å etablere en tilfredsstillende og dokumenterbar våtromsløsning må totalrenovering påregnes. Hulltaking avdekket ikke unormale forhold på kontrollstedet.

Kjøkkenet ble oppgradert i 2022 og har ventilator med avtrekk til det fri. Det er ikke montert lekkasjedeteksjon eller automatisk vannstopp ved oppvaskmaskin og oppvaskkum. Deler av vannledningene ble oppgradert med rør-i-rør-system i 2022, mens øvrige deler består av kobberrør fra byggeåret. Røranlegget fremstår stedvis uoversiktlig, med overganger mellom eldre og nyere rør, løse rørender under kjøkkenbenken og irring på enkelte kobberrør og koblinger. De eldre rørene har usikker gjenværende funksjon.

Avløpsledningene består hovedsakelig av plastrør fra ulike perioder. Omfanget av senere endringer er ikke dokumentert. Avløpsluftingen er avsluttet med vakuumventil i kneloftet og er ikke ført over tak. Det ble heller ikke registrert innvendig stakeluke eller annet tilgjengelig stakepunkt. Varmtvannsberederen er fra 2011 og er plassert på vaskerommet.

Boligen har hovedsakelig naturlig ventilasjon, med periodisk mekanisk avtrekk fra kjøkkenet. Badet og vaskerommet mangler tilfredsstillende avtrekk, og ventilasjonen vurderes samlet som mangelfull. Oppvarmingen består av luft-til-luft-varmepumpe fra 2021, peis med innsats, elektriske varmekabler og panelovner.

Det elektriske anlegget består av installasjoner fra flere perioder. Sikringsskapet har automatsikringer og jordfeilautomater. Det er fremlagt samsvarserklæring fra Moderne Elektro AS datert

Beskrivelse av eiendommen

22.04.2022 for nærmere angitte arbeider, men ikke dokumentasjon for alle øvrige endringer etter 01.01.1999. Det er registrert flere løse og mangelfullt festede kabler, kabler uten tilfredsstillende mekanisk beskyttelse samt åpne eller løse ledninger ved badet og på loftet. Det anbefales en utvidet kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Fuktsikring og drenering er fra byggeåret og ligger skjult. Det ble ikke registrert synlige symptomer på fuktinntrengning eller funksjonssvikt, men den tekniske tilstanden og gjenværende levetiden kan ikke fastslås uten nærmere undersøkelser. Terrenget har stedvis begrenset fall bort fra grunnmuren, og området er registrert med moderat til høy risiko for overvannsproblemer. Utvendige vann- og avløpsledninger har også høy alder og usikker fremtidig funksjon.

Det foreligger godkjente byggetegninger fra 1987, og bruksendringen av loftet samt takvindu og veranda ble akseptert av kommunen i 2004. Dagens utførelse avviker ved at boden i 2. etasje er innredet og tatt i bruk som vaskerom uten fremlagt godkjenning. Det er også utført innvendige endringer i 1. etasje, og terrassen fremgår ikke av de godkjente tegningene. Lovligheten og eventuell søknadsplikt må avklares med kommunen.

Av sikkerhetsmessige forhold er det blant annet registrert manglende snøfangere, for lave rekkverk, for store åpninger i innvendig trapp, manglende ildfast plate under sotluke og utilstrekkelig synlige pipevanger. Det er heller ikke fremlagt dokumentasjon på radonmåling.

Tilstandsrapporten må leses i sin helhet. Sammendraget erstatter ikke opplysningene under de enkelte kontrollpunktene, hvor tilstandsgrader, registrerte avvik, konsekvenser og anbefalte tiltak er nærmere beskrevet.

Tomannsbolig - Byggeår: 1988

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med betongtakstein fra byggeåret. Taktekkingen er besiktiget fra takfot ved bruk av stige. Undertak av sutaksplater og øvrig takkonstruksjon er fra samme periode.

Takrenner, nedløp og beslag er av overflatebehandlet stål fra byggeåret.

Takkonstruksjonen er oppført som saltak med trekonstruksjoner fra byggeåret 1988. Undertaket er opprinnelig utført som et forenklet undertak med sutaksplater.

Loftet fremgår av de opprinnelige byggetegningene fra 1987 som uinnredet tilleggsdel. Melding om bruksendring av ca. 25 m² loft fra tilleggsdel til hoveddel ble akseptert av Skedsmo kommune 05.07.2004. Tiltaket omfattet også etablering av innvendig trapp, takvindu og veranda med tilhørende fasadeendringer.

I forbindelse med innredningen er skråtak og gavlvegger isolert og innvendig kledd. Det er etablert kneloft og bod med inspeksjonsmulighet til deler av takkonstruksjonen. Den opprinnelige loftsluken med nedfellbar stige fra 1988 er fortsatt synlig i himlingen i 2. etasje. Loftet har siden ombyggingen i 2004 hatt fast tilkomst via innvendig trapp.

Takkonstruksjonen er i hovedsak lukket og ikke tilgjengelig for kontroll uten inngrep. Besiktigelsen er begrenset til synlige overflater i loftsrommet samt tilgjengelige deler av konstruksjonen fra kneloft og bod.

Ytterveggene over fundamentene er oppført som lette bindingsverkskonstruksjoner av tre. Fasadene er kledd med liggende, malt trekledning, hovedsakelig fra byggeåret.

Veggkonstruksjonene er lukkede og er kontrollert fra tilgjengelige utvendige og innvendige overflater. Skjult oppbygning, vindtetting og bakenforliggende konstruksjoner er ikke kontrollert, da dette krever åpning av konstruksjonen.

Boligen har 2-lags isolerglassvinduer med PVC-karm, produsert i 2014. I loftetasjen er det i tillegg montert et Velux takvindu, installert i 2004.

Vinduenes utvendige overflater, innsettingsdetaljer samt åpne- og lukkefunksjon er kontrollert ved visuell besiktigelse og stikkprøvevis funksjonsprøving.

Boligen har malt ytterdør med glassfelt, produsert i 2017, samt to balkongdører i PVC med 2-lags glass i stue og soverom i 2. etasje, produsert i 2014. I loftsetasjen er det i tillegg installert en balkongdør i tre med 2-lags glass fra 2004, som leder ut til en luftebalkong.
Dørene er utført med malte dørblad og karmer av tre. Dørblad, karmer, terskler, utvendig omramming og tilgjengelige innsettingsdetaljer er undersøkt visuelt. Dørenes åpne- og lukkefunksjon er kontrollert ved funksjonsprøving.

Fra soverommet i 2. etasje er det utgang til en sydvestvendt veranda på 7,30 m². Verandaen er oppført i trekonstruksjon med rekkverk i malt trevirke. Ved befaringen var det nylig lagt PVC-heller over terrassebordene. I loftsetasjen ble det i 2004 etablert en luftebalkong i treverk utenfor balkongdøren.

Fra stuen er det utgang til en sydvestvendt terrasse på ca. 32 m². Terrassen er oppført med bjelkelag av tre, fundamentert med punktunderstøttelse mot terreng. Terrassedekket er utført med trykkimpregnerte terrassebord, mens rekkverket har malt trevirke. I tillegg er det etablert en tretrapp.

Ved inngangspartiet er det etablert en uisolert, utvendig sportsbod med direkte tilkomst fra det overbygde inngangspartiet. Boden fremgår av de opprinnelige byggetegningene, og det legges til grunn at den er fra byggeåret 1988. Arealet er målt til ca. 4,6 m² og inngår i boligens BRA-e.

Boden er oppført med bindingsverkskonstruksjoner og utvendig liggende trekledning. Innvendig er bindingsverket og takkonstruksjonen i hovedsak åpne og synlige. Gulvet er utført med trebord, og taket er tekket med betongtakstein. Tilkomsten er via en enkel, malt tredør. Det er montert plassbygde trehyller for oppbevaring.
Tilstandsanalysen er basert på visuelle observasjoner av tilgjengelige

Beskrivelse av eiendommen

overflater og konstruksjoner. Boden inneholdt en betydelig mengde lagrede gjenstander på befaringsdagen, noe som medførte begrenset tilgjengelighet til deler av gulvet og de innvendige konstruksjonene.

INNVENDIG Gå til side

Overflater - gulv
Gulvoverflatene i 1. og 2. etasje består av fliser i entré og toalettrom, samt énstavs laminat i øvrige rom. Overflatene ble lagt i 2022. I loftsetasjen ble det lagt parkett i forbindelse med ombyggingen i 2004.

Overflater - vegger og himlinger
Innvendige veggoverflater består hovedsakelig av trepanel og malte, slette plater. Himlingene i 1. etasje er platekledd og har innfelte downlights, mens 2. etasje har himlingsplater. I loftsetasjen er himlingen kledd med trepanel og utstyrt med innfelte downlights. Ifølge eier ble overflatene sparket og malt i 2022.

Takhøyden ble stikkprøvemålt til ca. 2,38 meter i 1. og 2. etasje og ca. 2,30 meter i loftsetasjen.

Boligen har støpt betonggulv på grunn. Konstruksjonsoppbygningen under betonggulvet er skjult og er ikke nærmere kontrollert. Bygningen er oppført under TEK85, hvor det ikke var krav om radonforebyggende tiltak, men særskilt dokumentasjon på utførelsen er ikke fremlagt. Etasjeskiller er utført med trebjelkelag.

Loftsetasje: Det er målt ca 15 mm høydeforskjell på gulv på ca 2 m, 10 mm gjennom hele rommet.
2.etasje: Det er målt ca 10 mm høydeforskjell på gulv i gang på ca 2 m, 10 mm gjennom hele rommet. Det er målt ca 10 mm høydeforskjell på gulv i soverom på ca 2 m, 13 mm gjennom hele rommet.
1.etasje: Det er målt ca 15 mm høydeforskjell på gulv i stue på ca 2 m, 10 mm gjennom hele rommet. Det er målt ca 5 mm høydeforskjell på gulv i kjøkken på ca 2 m, 6 mm gjennom hele rommet.

Eiendommen ligger i et område som i Norges geologiske undersøkelse sitt aktsomhetskart for radon er registrert med moderat aktsomhetsgrad. Radon er en usynlig og luktfri gass som kan trenge inn i bygninger fra grunnen, og langvarig eksponering for forhøyede radonnivåer kan være helseskadelig. Aktsomhetskartet gir en generell vurdering av radonrisiko i området, men dokumenterer ikke radonnivået i den enkelte bygning. Reelt radonnivå kan kun avklares ved radonmåling. Kjøper kan selv kontrollere aktsomhetsgrad for eiendommen i Norges geologiske undersøkelse sitt radonkart.

Boligen er tilknyttet en elementpipe av Leca eller tilsvarende lettklinkerprodukt fra byggeåret. Skorsteinen er tilknyttet en peis med innsats i stuen, også fra byggeåret.

Det er fremlagt ferdigattest fra Skedsmo kommune, datert 30.05.2000, for rehabilitering av skorsteinene i Lensmann Klevs vei 19–21. Av ferdigattesten fremgår det at rehabiliteringen ble utført av Norsk Lecas serviceavdeling i 1997. Det vises videre til innsendt dokumentasjon fra videokontroll, og skorsteinene var uten registrerte merknader på kontrolltidspunktet.

*Bygningseier er ansvarlig for at fyringsanlegget holdes i forsvarlig stand, fungerer som forutsatt, og at eventuelle avvik eller pålegg følges opp. Kommunen skal sørge for behovsprøvd feiing og tilsyn med fyringsanlegget.

Boligen har en innvendig tretrapp mellom etasjene med åpne trappetrinn fra byggeåret.

Boligen har innvendige profilerte finérdører, samt to formpressede dører med glassfelt i 1.etasje fra 2022.

Dørenes åpne- og lukkefunksjon ble kontrollert ved befaringen.

Takstingeniøren observerte ingen synlige tegn til skadedyr eller fuktsøkende/treskadende insekter på befaringstidspunktet. Det er heller ikke opplyst av selger om kjente forhold knyttet til skadedyr, insektsangrep eller tidligere bekjempelsestiltak. Vurderingen er basert på visuell kontroll av tilgjengelige og synlige områder, og skjulte forhold kan ikke utelukkes.

VÅTROM Gå til side

Bad oppgradert i 2022

Badet ble overflateoppgradert av selger i 2022 med en flis-på-flis-løsning. Ifølge selgers opplysninger ble det påført ny smøremembran som toppmembran over de eksisterende flislagte overflatene før montering av nye fliser. Opprinnelig sluk og underliggende våtromskonstruksjon ble beholdt. Gulv og vegger har store, lyse fliser med marmormønstret overflate. Himlingen har malt overflate og innfelte downlights. Gulvet har elektriske varmekabler fra byggeåret. Innredningen består av en vegghengt servantseksjon med skuffer, heldekkende servant, ettgreps blandebatteri og speil med integrert belysning. Dusjsonen er avskjermet medd med en sort, sprosseinndelt glassvegg og utstyrt med dusjbatteri, håndusj og takdusj. Videre har rommet vegghengt toalett med innebygget sisterne. Det er ikke etablert mekanisk avtrekk. Ventilasjonen ivaretas ved naturlig lufting gjennom vindu.

Referansenivået for sluket og den underliggende våtromskonstruksjonen vurderes ut fra badets opprinnelige etableringsår. Arbeidene fra 2022 omfatter en overflateoppgradering med toppmembran og nye fliser, men ikke en fullstendig utskifting av sluk, membransjikt eller øvrige underliggende våtromskonstruksjoner.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon for oppgraderingen av badet i 2022. Arbeidene er opplyst utført av selger og omfatter påføring av smøremembran som toppmembran over eksisterende flislagte overflater, etterfulgt av montering av nye fliser. Opprinnelig sluk og underliggende våtromskonstruksjon ble beholdt.

Vaskerommet ble overflateoppgradert av selger i 2022.

Gulvet er utført som en flis-på-flis-løsning, hvor det ifølge selger ble påført smøremembran som toppmembran på det eksisterende flislagte gulvet før montering av nye fliser. Det opprinnelige sluket og den underliggende gulvkonstruksjonen ble beholdt.

Rommet har flislagt gulv, malte veggflater og platekledd himling med takmontert belysning. Vaskerommet er utstyrt med opplegg for vaskemaskin, varmtvannsbereder og veggmonterte

Beskrivelse av eiendommen

oppbevaringsskap. Fordelerskap for boligens vannledninger er plassert i rommet. Sluket fra byggeåret er plassert i gulvet under varmtvannsberederen. Det ble ikke registrert ventil, mekanisk avtrekk eller annen ventilering fra rommet.

Rommet er opprinnelig prosjektert som bod iht. byggetegningene. Arbeidene fra 2022 omfatter en overflateoppgradering og ikke en fullstendig fornyelse av sluk, vanntett sjikt eller den underliggende våtromskonstruksjonen.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon for oppgraderingen av vaskerommet i 2022. Arbeidene er opplyst utført av selger og omfatter påføring av smøremembran som toppmembran over eksisterende flislagte overflater, etterfulgt av montering av nye fliser Opprinnelig sluk ble beholdt.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken fra 2022

Kjøkkeninnredningen ble oppgradert i 2022 og har en U-formet utforming. Innredningen har hvite, slette fronter og en mørk benkeplate i laminat med steinmønstret overflate. Det er montert en nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål med sidekum, avrenningsfelt samt et ettgreps blandebatteri. Veggflatene over oppvaskkummen og koketoppen er lokalt beskyttet med sorte akrylplater.

Kjøkkenet er utstyrt med nedfelt induksjonstopp, integrert stekeovn, mikrobølgeovn og oppvaskmaskin, samt frittstående side-by-side kjøle- og fryseskap. Over koketoppen er det montert en vegghengt kjøkkenventilator med avtrekk ført til det fri.

Røropplegget til kjøkkenet og tilkoblingen av oppvaskmaskinen inngikk i rørleggerarbeidene som ble utført i 2022. Det er fremlagt avtale med Østerås Rør AS som omfatter disse arbeidene. Det ble ikke registrert fuktføler med automatisk vannstoppventil ved oppvaskmaskinen eller øvrige vanninstallasjoner på kjøkkenet.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrommet i 1. etasje ble oppgradert i 2022.

Rommet har flislagt gulv med store, lyse fliser med marmormønstret overflate. Veggene har malte, glatte overflater, mens himlingen har malt overflate. Rommet er utstyrt med gulvstående toalett og vegghengt, sort servantseksjon med skuffer, heldekkende servant, ettgreps blandebatteri og speil med integrert belysning.

Ventilasjonen ivaretas gjennom en ventil i himlingen med naturlig avtrekk (oppdrift).

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligens innvendige vannledninger består av en kombinasjon av kobberrør og plastrør som rør-i-rør-system. Kobberrørene er fra byggeåret 1988, mens deler av vannledningene ble oppgradert med rør-i-rør-system i 2022.

Vannmåler og hovedstoppekran er plassert bak en inspeksjonsluke på toalettrommet i 1. etasje. Fordelerskapet for rør-i-rør-systemet er montert på vaskerommet i 2. etasje og har separate fordelere for kaldt- og varmtvann.

Det er fremlagt en avtale med Østerås Rør AS, datert 14.02.2022 og signert 15.03.2022. Avtalen omfatter levering og montering av Sanipex rør-i-rør-system, veggbokser og fordelerskap samt røropplegg til bad, vaskemaskin og varmtvannsbereder i 2. etasje. Avtalen omfatter også røropplegg til toalett og servant på toalettrommet samt tilkobling av kjøkken og oppvaskmaskin.

De delene av vannledningsanlegget som ikke ble skiftet i 2022, består fortsatt av de opprinnelige kobberrørene.

Boligens innvendige avløpsledninger består hovedsakelig av plastrør. Synlige deler av anlegget fremstår som delvis utskiftet eller endret etter byggeåret 1988. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser når arbeidene ble utført, hvilke deler av anlegget som ble skiftet, eller hvordan skjulte avløpsledninger og sammenkoblingspunkter er utført. Omfanget og utførelsen av arbeidene er derfor ikke fullt ut kjent.

I kneloftet ble det registrert at avløpsanleggets lufting er avsluttet med en vakuumventil, også omtalt som Durgoventil. Luftingen er dermed ikke ført over tak. Det er usikkert om løsningen ble etablert ved ombyggingen av loftet i 2004 eller i forbindelse med oppgraderingen av badet og sanitærinstallasjonene i 2022.

Det ble ikke registrert innvendig stakeluke eller annet tilgjengelig stakepunkt under befaringen.

Boligen har naturlig ventilasjon basert på termisk oppdrift, med periodisk mekanisk avtrekk fra kjøkkenet.

Oppvarmingen består av en luft-til-luft varmepumpe fra 2021, peis med innsats, samt varmekabler i vindfang, toalettrom og bad. For øvrig er det elektrisk oppvarming med panelovner eller lignende. På vaskerommet i 2. etasje er det plassert en ca. 200 liters varmtvannsbereder, produsert i 2011.

Elektrisk anlegg: Info kommer

Ved den forenklede visuelle kontrollen ble det ikke registrert åpenbare avvik ved branncelleinndelingen mellom boenhetene, rømningsveier, røykvarsling eller håndslokkingsutstyr. Det ble heller ikke observert forhold som åpenbart påvirker helse, miljø eller sikkerhet.

Kontrollen var begrenset til synlige og tilgjengelige forhold på befaringstidspunktet og er ikke en fullstendig brannteknisk kontroll. Skjulte brannskiller og konstruksjoner er ikke undersøkt. Ansvar for felles brannskiller, rømningsveier og branntekniske installasjoner kar være regulert gjennom vedtekter eller særskilte avtaler. Kjøper bør kontrollere at røykvarslere og håndslokkingsutstyr er tilgjengelig, funksjonsdyktig og i samsvar med gjeldende krav.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Eksakte grunnforhold er ikke dokumentert, og derfor ikke beskrevet.

Fuktsikring og drenering er fra byggeåret.

Boligen har støpt gulv på grunn, og hele gulvkonstruksjonen ligger over omkringliggende terreng. Drensledninger og utvendig fuktsikring ligger skjult og kunne ikke kontrolleres direkte. Funksjonen er vurdert ut fra terrengforhold, avrenning og synlige tegn til fukt. Det ble ikke registrert fuktinntrengning, saltutslag,

Beskrivelse av eiendommen

avskalling, misfarging eller andre symptomer på funksjonssvikt.

Boligen er fundamentert på såleblokk under isolerte ringmurselementer.

Eiendommen ligger i et skrående terreng.

Utvendige avløpsrør av plast og vannledning av plast (PEL). Offentlig avløp og vann via private stikkledninger.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

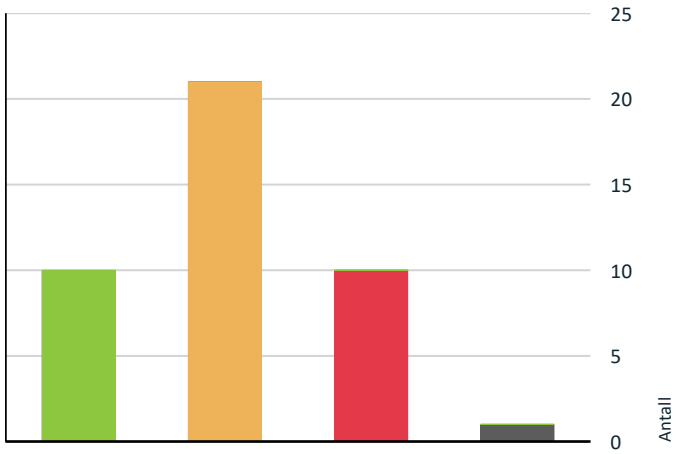
Tomannsbolig

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

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger fra 1987. Melding om bruksendring av loft fra tilleggsdel til hoveddel ble akseptert av Skedsmo kommune 05.07.2004. Tiltaket omfatter 25 m² BRA samt fasadeendring med nytt takvindu og veranda. Dagens planløsning er sammenholdt med de fremlagte tegningene. Det registreres avvik ved at bod i 2. etasje er innredet og tatt i bruk som vaskerom. Det er også foretatt enkelte innvendige endringer i 1. etasje. Terrasse i 1. etasje fremgår ikke av de godkjente tegningene.

Sammendrag av boligens tilstand

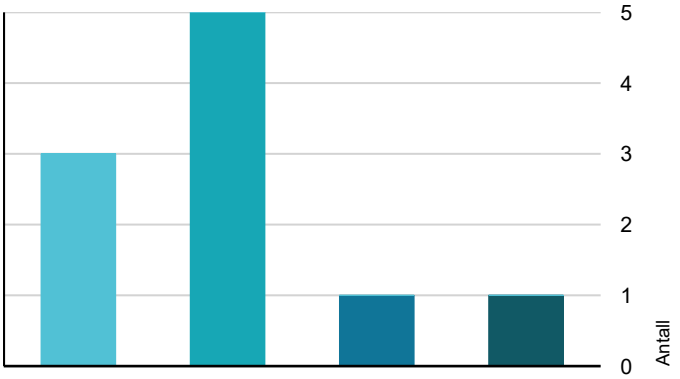
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon Gå til side

Det er registrert råteskader i trekledningen, samt sprekker og flassende overflatebehandling. Råteskadene er observert i trekledningen på ytterveggene. Kledningen har stedvis utilstrekkelig avstand til terreng. Det er ikke registrert tilfredsstillende lufting bak kledningen, og gnagesikringen mot mus og andre smågnagere er mangelfull. Forholdene avviker fra referansenivået og medfører redusert funksjon samt omfattende behov for vedlikehold og utbedring.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys Gå til side

Det er observert fuktmerker og svelling i utforingen rundt Velux-vinduet i loftetasjen. Ved samtlige kontrollerte vinduer er vannbrett og vannbrettbeslag over og under vinduene mangelfullt utført. Det registreres manglende beslagdekning samt utilfredsstillende overganger og avslutninger mot sideomramming og ytterkledning. Utførelsen sikrer ikke tilfredsstillende avrenning og beskyttelse av underliggende og tilstøtende konstruksjoner, og avviker fra referansenivået.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Utvendig > Ytterdører Gå til side

På balkongdøren i loftsetasjen er det påvist fukt- og råteskader både på utvendig trevirke samt på innvendige utforinger og karmer.

Døren er også vanskelig å åpne og lukke.

Videre observeres det manglende beslag ved dørterskelen til balkongdøren som gir adkomst til terrassen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner Gå til side

Konstruksjonene bærer preg av elde og høy slitasjegrad, med sprekker i trevirke, flassende maling og råteskader i både rekkverk og bærende konstruksjoner.
Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Sammendrag av boligens tilstand

Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng Gå til side

Terrassen bærer preg av elde og høy slitasjegrad, med sprekker i trevirket, flassende maling og råteskader i både rekkverk, terrassebord og bærende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen Gå til side

Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
Det observeres kun én synlig side av pipevangen i 2. etasje. For lettklinker- eller rehabiliteringspiper kreves det minimum to synlige sider, mens piper oppført i teglstein skal ha fire synlige sider. Det er ikke tillatt å bruke kledninger, belegg eller tapeter som skjuler pipens overflate.

Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Våtrom > 2.etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side

Smøremembranen som ble etablert i 2022, er ikke tilknyttet sluket med slukmansjett og klemring. Det er dermed ikke etablert et sammenhengende vanntett sjikt med tett tilslutning til sluket.

Det opprinnelige sluket og det underliggende vanntette sjiktet fra 1988 er beholdt. Ettersom toppmembranen ikke har funksjonell tilslutning til sluket, må badets tettesjikt vurderes ut fra den opprinnelige våtromsløsningen. Denne har overskredet forventet brukstid.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Våtrom > 2.etasje > Bad > Ventilasjon Gå til side

Det er ikke etablert elektrisk eller mekanisk avtrekk i rommet.

Ved renoveringen har det opprinnelige avtrekket blitt blokkert.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Våtrom > 2.etasje > Vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side

Slukristen er delvis støpt inn i påstøpen og kunne ikke demonteres. Dette begrenser muligheten for kontroll, rengjøring og vedlikehold av sluket.

Selger opplyser at sluket er fra byggeåret 1988, og at det ble beholdt ved oppgraderingen i 2022. Smøremembranen som ble lagt i 2022, er ikke tilsluttet sluket med slukmansjett og klemring. Det er derfor ikke etablert et sammenhengende vanntett sjikt med tett tilslutning til sluket.

Rommet var opprinnelig prosjektert som bod. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på ombyggingen til vaskerom eller oppbyggingen av våtromskonstruksjonen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Våtrom > 2.etasje > Vaskerom > Ventilasjon Gå til side

Rommet har ingen ventilasjon.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side

Taktekkingen og undertaket er fra byggeåret 1988. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, og konstruksjonene har som følge av alder redusert gjenværende brukstid.

Taktekkingen er kun besiktiget fra takfot, og hele takflaten har derfor ikke vært tilgjengelig for kontroll. Det er derfor kun utført visuell kontroll fra stige ved takfot.

Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak Gå til side

Takrenner, nedløp og beslag har høy slitasjegrad, med flassende overflatebehandling. Takvannet ledes ikke tilfredsstillende bort fra bygget.
Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

I tilgjengelige deler av takkonstruksjonen registreres utettheter og mangelfulle avslutninger i dampsperresjiktet. I boden er dampsperresjiktet stedvis åpent og uten tilfredsstillende tilslutning. Det registreres også misfarging av mineralullen, som kan være et symptom på luftlekkasjer gjennom konstruksjonen. Utførelsen avviker fra referansenivået for en sammenhengende og lufttett dampsperre på varm side av isolasjonen.

Tiltaket fra 2004 ble behandlet etter tidligere regelverk, hvor det ikke var krav om ferdigattest for denne typen meldingstiltak. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen av isolasjon og dampsperresjikt. Ettersom takkonstruksjonen i hovedsak er lukket, har det ikke vært mulig å verifisere utførelsen i de skjulte delene av konstruksjonen.

Utvendig > Utvendig bod Gå til side

Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Innvendig > Overflater - gulv Gå til side

Ved inngangspartiet er det registrert stedvis bom under flisene samt sprekker i fugene.

Innvendig > Overflater - vegger og himlinger Gå til side

I loftsetasjen fremstår deler av himlingen og boden som uferdige, med åpne konstruksjoner, synlig isolasjon og løst montert plastfolie.

Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner Gå til side

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

Innvendig > Innvendige dører Gå til side

Enkelte dører tar i karmen ved lukking.
Dørene til toalettrommet og badet har begynt å svelle i nedre del av dørbladet.

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger Gå til side

Røranlegget fremstår som uoversiktlig, med flere synlige rørføringer, koblinger og overganger mellom eldre kobberrør og nyere plastrør.

Under oppvaskkummen på kjøkkenet ble det registrert to løse plastrør med åpne, tverrkappede ender. Det er ikke avklart hvilken funksjon rørene har, eller om de er frakoblet på en tilfredsstillende måte.

Det ble i tillegg registrert irring på enkelte kobberrør og koblinger. Kobberrør med loddede, klemte eller andre typer skjøter er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør Gå til side

Avløpsanleggets lufting er avsluttet med en vakuumventil i kneloftet og er ikke ført over tak. Avløpsanlegget mangler dermed tilfredsstillende lufting, da minst én lufteledning skal være ført over tak.

Det ble heller ikke registrert innvendig stakeluke eller annet tilgjengelig stakepunkt. Dette begrenser muligheten for staking, rengjøring og vedlikehold av avløpsanlegget.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser når avløpsledningene ble endret, hvilke deler som ble skiftet, eller hvordan de skjulte delene av anlegget er utført.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side

Terrenget har stedvis begrenset fall bort fra grunnmuren.

Kartverket, NVE og NGI har vurdert området til risikoscore 3 på bakgrunn av utfordringer knyttet til overvann. Risikoscore 3 indikerer at området har moderat til høy risiko for problemer som følge av store nedbørsmengder og mangelfull drenering.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering Gå til side

Vannledninger av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
Avløpsledninger av ABS plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > 2.etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom Gå til side

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.
Det er ikke fremlagt tilfredsstillende dokumentasjon på utførelsen av det vanntette sjiktet fra oppgraderingen i 2022.

Registrerte avvik ved utførelsen av membran og tilslutningen mot sluket er nærmere beskrevet under «Vanntett sjikt, membran og sluk».

Våtrom > 2.etasje > Bad > Overflater, vegger og himling Gå til side

En innfelt downlight i dusjsonen manglet på befaringsdagen, og det var en åpen utsparing i himlingen.

Ved utsparingen ble det registrert avvik knyttet til utførelsen av dampsperresjiktet, som har en viktig funksjon for å hindre fuktvandring mellom våtrom og tilstøtende konstruksjoner. Det ble også registrert avvik ved den elektriske tilkoblingen til downlighten.

Våtrom > 2.etasje > Bad > Overflater gulv Gå til side

Det er montert en sokkellist som avgrenser dusjsonen fra resten av rommet. Dette medfører at bruks- og lekkasjevann utenfor dusjsonen ikke ledes til sluk.

Det er observert avvik i fallforholdene, samt bom i fliser i dusjsonen.

Våtrom > 2.etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Det er ikke etablert en lekkasjespalte for synliggjøring av lekkasjevann under det vegghengte toalettet.

Manglende lekkasjespalte kan medføre at eventuelle lekkasjer ikke oppdages tidlig, noe som øker risikoen for fuktskader.

Våtrom > 2.etasje > Vaskerom > Dokumentasjon for våtrom Gå til side

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.
Det er ikke fremlagt tilfredsstillende dokumentasjon på utførelsen av det vanntette sjiktet fra oppgraderingen i 2022. Registrerte avvik ved utførelsen av membran og tilslutningen mot sluket er nærmere beskrevet under «Vanntett sjikt, membran og sluk».

Våtrom > 2.etasje > Vaskerom > Overflater gulv Gå til side

Overflatene har ikke en fagmessig utførelse. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

Toalettrom > 1.etasje > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon Gå til side

Det er naturlig ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftkrav.

Kjøkken > 1.etasje > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Det er ikke montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum utført etter 1 juli 2010.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Sammendrag av boligens tilstand

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere. Gå til side
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
- Det observeres kun én synlig side av pipevangen i 2. etasje. For lettklinker- eller rehabiliteringspiper kreves det minimum to synlige sider, mens piper oppført i teglstein skal ha fire synlige sider. Det er ikke tillatt å bruke kledninger, belegg eller tapeter som skjuler pipens overflate.

  Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er kun fremlagt samsvarserklæring fra Moderne Elektro AS, datert 22.04.2022, for nærmere angitte arbeider. Det er ikke fremlagt samsvarserklæringer eller annen dokumentasjon for øvrige endringer og tilleggsarbeider som er utført på det elektriske anlegget etter 01.01.1999.

  Ved den forenklede visuelle kontrollen ble det registrert flere løse og mangelfullt festede kabler. Det ble også observert kabelføringer som ikke er tilfredsstillende mekanisk beskyttet ved gjennomføringer og overganger. Ved bryter/termostat er kabelen ført synlig ut gjennom en åpen og uferdig utsparing i veggen. Det er videre registrert åpne eller løse elektriske ledninger ved den manglende downlighten på badet og i tilgjengelige deler av loftet.

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
1988

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Benyttes til boligformål.

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

Vedlikehold
Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taket er tekket med betongtakstein fra byggeåret. Taktekkingen er besiktiget fra takfot ved bruk av stige. Undertak av sutaksplater og øvrig takkonstruksjon er fra samme periode.

Vurdering av avvik:
• Taktekkingen og undertaket er fra byggeåret 1988. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, og konstruksjonene har som følge av alder redusert gjenværende brukstid.

Taktekkingen er kun besiktiget fra takfot, og hele takflaten har derfor ikke vært tilgjengelig for kontroll. Det er derfor kun utført visuell kontroll fra stige ved takfot.

Konsekvens/tiltak
• Taktekkingen og undertaket bør følges opp jevnlig, og det må påregnes utskiftning innen overskuelig fremtid for å unngå lekkasjer og følgeskader som følge av aldring og slitasje.

Begrenset inspeksjon gir økt usikkerhet om tilstanden på hele takflaten, noe som kan medføre risiko for at skader eller svakheter ikke oppdages i tide. Det anbefales å gjennomføre en grundigere kontroll av hele takflaten for å avdekke eventuelle skjulte skader.

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse
Takrenner, nedløp og beslag er av overflatebehandlet stål fra byggeåret.

Vurdering av avvik:
• Takrenner, nedløp og beslag har høy slitasjegrad, med flassende overflatebehandling. Takvannet ledes ikke tilfredsstillende bort fra bygget.

• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.

Konsekvens/tiltak
• Slitasjen kan over tid medføre redusert funksjon og økt behov for vedlikehold eller utskifting. Mangelfull bortledning av takvann gir økt fuktbelastning mot grunnmur og drenering, med risiko for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner. Renner og nedløp bør vedlikeholdes, og taknedløpene bør tilkobles en egnet løsning som leder vannet bort fra bygningen.

• Det bør monteres snøfangere på taket for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for snøras, som kan føre til personskader eller skade på eiendom.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Takkonstruksjonen er oppført som saltak med trekonstruksjoner fra byggeåret 1988. Undertaket er opprinnelig utført som et forenklet undertak med sutaksplater.

Loftet fremgår av de opprinnelige byggetegningene fra 1987 som uinnredet tilleggsdel. Melding om bruksendring av ca. 25 m² loft fra tilleggsdel til hoveddel ble akseptert av Skedsmo kommune 05.07.2004. Tiltaket omfattet også etablering av innvendig trapp, takvindu og veranda med tilhørende fasadeendringer.

I forbindelse med innredningen er skråtak og gavlvegger isolert og innvendig kledd. Det er etablert kneloft og bod med inspeksjonsmulighet til deler av takkonstruksjonen. Den opprinnelige loftsluken med nedfellbar stige fra 1988 er fortsatt synlig i himlingen i 2. etasje. Loftet har siden ombyggingen i 2004 hatt fast tilkomst via innvendig trapp.

Takkonstruksjonen er i hovedsak lukket og ikke tilgjengelig for kontroll uten inngrep. Besiktigelsen er begrenset til synlige overflater i loftsrommet samt tilgjengelige deler av konstruksjonen fra kneloft og bod.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• I tilgjengelige deler av takkonstruksjonen registreres utettheter og mangelfulle avslutninger i dampsperresjiktet. I boden er dampsperresjiktet stedvis åpent og uten tilfredsstillende tilslutning. Det registreres også misfarging av mineralullen, som kan være et symptom på luftlekkasjer gjennom konstruksjonen. Utførelsen avviker fra referansenivået for en sammenhengende og lufttett dampsperre på varm side av isolasjonen.

Tiltaket fra 2004 ble behandlet etter tidligere regelverk, hvor det ikke var krav om ferdigattest for denne typen meldingstiltak. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen av isolasjon og dampsperresjikt. Ettersom takkonstruksjonen i hovedsak er lukket, har det ikke vært mulig å verifisere utførelsen i de skjulte delene av konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak
• Det bør utbedres utettheter og mangelfulle avslutninger i dampsperresjiktet for å sikre en sammenhengende og lufttett dampsperre på varm side av isolasjonen.
Det anbefales å innhente dokumentasjon på utførelsen av isolasjon og dampsperresjikt, samt å vurdere nærmere undersøkelser av skjulte konstruksjoner.
Konsekvensen av dagens avvik er økt risiko for luftlekkasjer, varmetap, kondens og fuktskader i takkonstruksjonen, noe som over tid kan føre til råte, mugg og redusert levetid på konstruksjonen.
Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelsens kvalitet og øker risikoen for skjulte feil.



TG 3 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Ytterveggene over fundamentene er oppført som lette bindingsverkskonstruksjoner av tre. Fasadene er kledd med liggende, malt trekledning, hovedsakelig fra byggeåret.

Veggkonstruksjonene er lukkede og er kontrollert fra tilgjengelige utvendige og innvendige overflater. Skjult oppbygning, vindtetting og bakenforliggende konstruksjoner er ikke kontrollert, da dette krever åpning av konstruksjonen.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert råteskader i trekledningen, samt sprekker og flassende overflatebehandling. Råteskadene er observert i trekledningen på ytterveggene. Kledningen har stedvis utilstrekkelig avstand til terreng. Det er ikke registrert tilfredsstillende lufting bak kledningen, og gnagesikringen mot mus og andre smågnagere er mangelfull. Forholdene avviker fra referansenivået og medfører redusert funksjon samt omfattende behov for vedlikehold og utbedring.

Konsekvens/tiltak
• Råteskadet trevirke må skiftes ut, og sprekker samt skadet overflatebehandling må utbedres for å begrense videre nedbrytning. Det bør etableres tilstrekkelig avstand mellom trekledning og terreng, tilfredsstillende lufting bak kledningen og egnet gnagesikring. Ytterligere undersøkelser av veggkonstruksjonen anbefales for å avklare oppbygging og omfanget av eventuelle skjulte skader.

Manglende tiltak medfører økt risiko for videre råteutvikling, fuktskader og inntrenging av skadedyr i veggkonstruksjonen. Forholdet er av en slik karakter at omfattende vedlikeholds- og utbedringsarbeider må påregnes.

Oppgitt kostnadsestimat omfatter kun lokale utbedringer og utskifting av synlig råteskadet trevirke. Estimatet omfatter ikke etablering av tilfredsstillende lufting bak kledningen, gnagesikring, nødvendige undersøkelser eller andre utbedringer som kan bli avdekket ved nærmere kontroll. Kostnadsestimatet må derfor ikke forstås som en samlet kostnad for å bringe yttervegger og veggkonstruksjon opp til referansenivået.

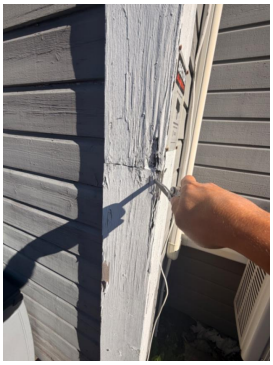
Fremlagte vedtekter for Holthagan boligsameie, sist endret 05.07.2018, viser at sameiet har ansvar for drift og vedlikehold av eiendommens takflater og fasader. I fremlagt e-post, datert 10.09.2026, bekrefter styreleder at utskifting av panel og ytterkledning er sameiets ansvar. På bakgrunn av den fremlagte dokumentasjonen legges det til grunn at nødvendig utbedring og utskifting av ytterkledningen skal håndteres av sameiet. Dette påvirker ikke de registrerte avvikene eller fastsatt tilstandsgrad.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000





Tilstandsrapport





TG 3 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Boligen har 2-lags isolerglassvinduer med PVC-karm, produsert i 2014. I loftetasjen er det i tillegg montert et Velux takvindu, installert i 2004. Vinduenes utvendige overflater, innsettingsdetaljer samt åpne- og lukkefunksjon er kontrollert ved visuell besiktigelse og stikkprøvevis funksjonsprøving.

Årstall: 2014 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Det er observert fuktmerker og svelling i utforingen rundt Velux-vinduet i loftetasjen. Ved samtlige kontrollerte vinduer er vannbrett og vannbrettbeslag over og under vinduene mangelfullt utført. Det registreres manglende beslagdekning samt utilfredsstillende overganger og avslutninger mot sideomramming og ytterkledning. Utførelsen sikrer ikke tilfredsstillende avrenning og beskyttelse av underliggende og tilstøtende konstruksjoner, og avviker fra referansenivået.

Konsekvens/tiltak

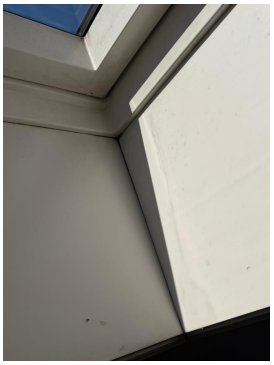
• Det bør utbedres vannbrett og beslag over og under vinduene, samt overgangene mot sideomramming og ytterkledning, slik at avrenning og beskyttelse av underliggende konstruksjoner blir tilfredsstillende.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, er det økt risiko for fuktskader, råte og redusert levetid på vinduer og tilstøtende bygningsdeler. Fuktmerker og svelling rundt Velux-vinduet indikerer allerede påbegynt skade, og videre fuktinntrenging kan forverre tilstanden.

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avdekke årsaken til fuktmerkene og svellingen i utforingen rundt Velux-vinduet.
Tiltak for utbedring bør iverksettes for å hindre videre fuktskader og redusere risikoen for råte og skade på omkringliggende konstruksjoner.
Kostnadsestimatet i rapporten omfatter kun ytterligere undersøkelser. Eventuelle utbedringskostnader må kostnadsberegnes etter at årsak og hele skadeomfanget er avdekket.

Kostnadsestimat: Under 20 000





TG 3 Ytterdører

Beskrivelse

Boligen har malt ytterdør med glassfelt, produsert i 2017, samt to balkongdører i PVC med 2-lags glass i stue og soverom i 2. etasje, produsert i 2014. I loftsetasjen er det i tillegg installert en balkongdør i tre med 2-lags glass fra 2004, som leder ut til en luftebalkong.

Dørene er utført med malte dørblad og karmer av tre. Dørblad, karmer, terskler, utvendig omramming og tilgjengelige innsettingsdetaljer er undersøkt visuelt. Dørenes åpne- og lukkefunksjon er kontrollert ved funksjonsprøving.

Årstall: 2014 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• På balkongdøren i loftsetasjen er det påvist fukt- og råteskader både på utvendig trevirke samt på innvendige utforinger og karmer.

Døren er også vanskelig å åpne og lukke.

Videre observeres det manglende beslag ved dørterskelen til balkongdøren som gir adkomst til terrassen.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avklare årsaken til og omfanget av fukt- og råteskadene. Balkongdøren i loftsetasjen bør utbedres eller skiftes ut, herunder råteskadet utvendig treverk samt fuktskadede innvendige karmer og utforinger. Døren må justeres eller skiftes ut for å oppnå tilfredsstillende funksjon ved åpning og lukking.

Det må etableres tilfredsstillende beslag ved dørterskelen for å hindre videre fuktinntrenging i tilstøtende konstruksjoner. Det bør i tillegg etableres en egnet baldakin over balkongdøren for å redusere belastningen fra nedbør og vind. Baldakinen må utføres med tilstrekkelig utstikk og fall samt tett tilslutning mot ytterveggen.

Manglende tiltak medfører økt risiko for videre fukt- og råteskader, redusert gjenværende brukstid for døren og tilstøtende bygningsdeler samt redusert lufttetthet, varmeisolasjon og funksjon.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000









TG 3 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Fra soverommet i 2. etasje er det utgang til en sydvestvendt veranda på 7,30 m². Verandaen er oppført i trekonstruksjon med rekkverk i malt trevirke. Ved befaringen var det nylig lagt PVC-heller over terrassebordene. I loftsetasjen ble det i 2004 etablert en luftebalkong i treverk utenfor balkongdøren.

Vurdering av avvik:
• Konstruksjonene bærer preg av elde og høy slitasjegrad, med sprekker i trevirke, flassende maling og råteskader i både rekkverk og bærende konstruksjoner.

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser og utbedringer av skader, inkludert utskifting av råteskadet treverk, reparasjon av sprekker og overflatebehandling med maling.

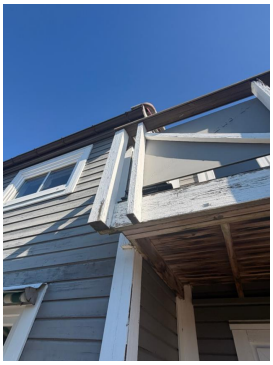
Dersom tiltak ikke iverksettes, kan skadene forverres, noe som vil medføre redusert bæreevne, økte vedlikeholdskostnader og økt risiko for personskade.

• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

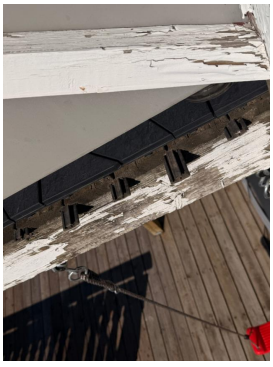
• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport







TG 3 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Fra stuen er det utgang til en sydvestvendt terrasse på ca. 32 m². Terrassen er oppført med bjelkelag av tre, fundamentert med punktunderstøttelse mot terreng. Terrassedekket er utført med trykkimpregnerte terrassebord, mens rekkverket har malt trevirke. I tillegg er det etablert en tretrapp.

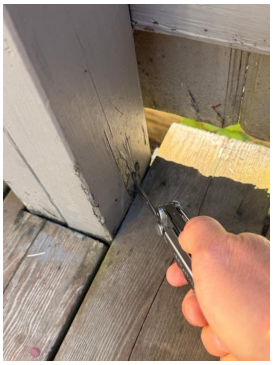
Vurdering av avvik:

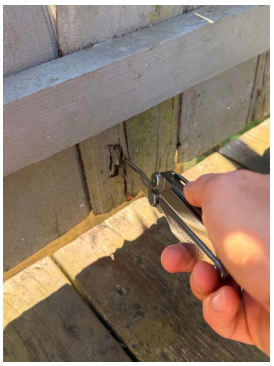
• Terrassen bærer preg av elde og høy slitasjegrad, med sprekker i trevirket, flassende maling og råteskader i både rekkverk, terrassebord og bærende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres utbedring eller utskifting av skadet og råteskadet treverk, samt overflatebehandling der maling flasser. Dersom tiltak ikke iverksettes, vil det være økt risiko for videre forringelse, redusert bæreevne og sikkerhetsrisiko ved bruk av terrassen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000





TG 2 Utvendig bod

Beskrivelse

Ved inngangspartiet er det etablert en uisolert, utvendig sportsbod med direkte tilkomst fra det overbygde inngangspartiet. Boden fremgår av de opprinnelige byggetegningene, og det legges til grunn at den er fra byggeåret 1988. Arealet er målt til ca. 4,6 m² og inngår i boligens BRA-e.

Boden er oppført med bindingsverkskonstruksjoner og utvendig liggende trekledning. Innvendig er bindingsverket og takkonstruksjonen i hovedsak åpne og synlige. Gulvet er utført med trebord, og taket er tekket med betongtakstein. Tilkomsten er via en enkel, malt tredør. Det er montert plassbygde trehyller for oppbevaring.

Tilstandsanalysen er basert på visuelle observasjoner av tilgjengelige overflater og konstruksjoner. Boden inneholdt en betydelig mengde lagrede gjenstander på befaringsdagen, noe som medførte begrenset tilgjengelighet til deler av gulvet og de innvendige konstruksjonene.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Konsekvens/tiltak

• For å lukke avviket iht. NS 3600.2025 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Overflater - gulv
Gulvoverflatene i 1. og 2. etasje består av fliser i entré og toalettrom, samt énstavs laminat i øvrige rom. Overflatene ble lagt i 2022. I loftsetasjen ble det lagt parkett i forbindelse med ombyggingen i 2004.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Ved inngangspartiet er det registrert stedvis bom under flisene samt sprekker i fugene.

Konsekvens/tiltak
• Det bør vurderes utbedring av fliser med bom og sprekker i fugene for å hindre videre skadeutvikling og redusere risiko for at fliser løsner eller at fukt trenger ned i konstruksjonen.

TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

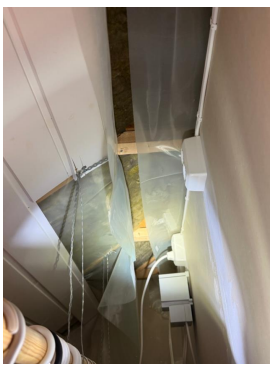
Overflater - vegger og himlinger
Innvendige veggoverflater består hovedsakelig av trepanel og malte, slette plater. Himlingene i 1. etasje er platekledd og har innfelte downlights, mens 2. etasje har himlingsplater. I loftsetasjen er himlingen kledd med trepanel og utstyrt med innfelte downlights. Ifølge eier ble overflatene sparket og malt i 2022.

Takhøyden ble stikkprøvemålt til ca. 2,38 meter i 1. og 2. etasje og ca. 2,30 meter i loftsetasjen.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• I loftsetasjen fremstår deler av himlingen og boden som uferdige, med åpne konstruksjoner, synlig isolasjon og løst montert plastfolie.

Konsekvens/tiltak
• Åpne konstruksjoner, synlig isolasjon og løst montert plastfolie i loftsetasjen og boden bør ferdigstilles og lukkes av hensyn til brannsikkerhet, energieffektivitet og for å redusere risiko for skader på isolasjon og konstruksjon.



TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Boligen har støpt betonggulv på grunn. Konstruksjonsoppbygningen under betonggulvet er skjult og er ikke nærmere kontrollert. Bygningen er oppført under TEK85, hvor det ikke var krav om radonforebyggende tiltak, men særskilt dokumentasjon på utførelsen er ikke fremlagt. Etasjeskiller er utført med trebjelkelag.

Loftsetasje: Det er målt ca 15 mm høydeforskjell på gulv på ca 2 m, 10 mm gjennom hele rommet.

2.etasje: Det er målt ca 10 mm høydeforskjell på gulv i gang på ca 2 m, 10 mm gjennom hele rommet. Det er målt ca 10 mm høydeforskjell på gulv i soverom på ca 2 m, 13 mm gjennom hele rommet.

1.etasje: Det er målt ca 15 mm høydeforskjell på gulv i stue på ca 2 m, 10 mm gjennom hele rommet. Det er målt ca 5 mm høydeforskjell på gulv i kjøkken på ca 2 m, 6 mm gjennom hele rommet.

Vurdering av avvik:
• Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.

Konsekvens/tiltak
• For å utbedre høydeforskjellene bør gulvene rettes opp dersom dette anses nødvendig for bruk eller estetikk.
Konsekvensen av slike høydeforskjeller kan være redusert komfort, snublefare og utfordringer ved legging av nytt gulvbelegg.
Ytterligere undersøkelser kan være nødvendig for å avdekke årsaken til skjevhetene og vurdere om det er tegn til setningsskader eller andre konstruksjonsmessige problemer.

Radon

Beskrivelse

Eiendommen ligger i et område som i Norges geologiske undersøkelse sitt aktsomhetskart for radon er registrert med moderat aktsomhetsgrad. Radon er en usynlig og luktfri gass som kan trenge inn i bygninger fra grunnen, og langvarig eksponering for forhøyede radonnivåer kan være helseskadelig. Aktsomhetskartet gir en generell vurdering av radonrisiko i området, men dokumenterer ikke radonnivået i den enkelte bygning. Reelt radonnivå kan kun avklares ved radonmåling. Kjøper kan selv kontrollere aktsomhetsgrad for eiendommen i Norges geologiske undersøkelse sitt radonkart.

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 inneklima og beboernes helse.
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

TG 3 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Boligen er tilknyttet en elementpipe av Leca eller tilsvarende lettklinkerprodukt fra byggeåret. Skorsteinen er tilknyttet en peis med innsats i stuen, også fra byggeåret.

Det er fremlagt ferdigattest fra Skedsmo kommune, datert 30.05.2000, for rehabilitering av skorsteinene i Lensmann Klevs vei 19–21. Av ferdigattesten fremgår det at rehabiliteringen ble utført av Norsk Lecas serviceavdeling i 1997. Det vises videre til innsendt dokumentasjon fra videokontroll, og skorsteinene var uten registrerte merknader på kontrolltidspunktet.

*Bygningseier er ansvarlig for at fyringsanlegget holdes i forsvarlig stand, fungerer som forutsatt, og at eventuelle avvik eller pålegg følges opp. Kommunen skal sørge for behovsprøvd feiing og tilsyn med fyringsanlegget.

Vurdering av avvik:
• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

• Det observeres kun én synlig side av pipevangen i 2. etasje. For lettklinker- eller rehabiliteringspiper kreves det minimum to synlige sider, mens piper oppført i teglstein skal ha fire synlige sider. Det er ikke tillatt å bruke kledninger, belegg eller tapeter som skjuler pipens overflate.

Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å montere ildfast plate på gulvet under sotluke/feieluke i henhold til gjeldende krav, for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot brann.

• Pipevangen bør gjøres tilgjengelig med minimum to synlige sider i henhold til gjeldende krav, slik at inspeksjon og kontroll kan gjennomføres.

Manglende synlighet gir økt risiko for skjulte skader eller utettheter, noe som kan medføre brannfare og utgjøre en risiko for liv og helse.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

⚠ Innvendige trapper

Beskrivelse
Boligen har en innvendig tretrapp mellom etasjene med åpne trappetrinn fra byggeåret.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Konsekvens/tiltak
• For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

• Åpninger mellom trinn i trappen kan påvirke sikker bruk, særlig for barn. Forholdet kan medføre økt risiko for fall og personskade ved ferdsel i trappen.

• Det anbefales å utbedre trappen slik at åpningene mellom trinnene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse
Boligen har innvendige profilerte finérdører, samt to formpressede dører med glassfelt i 1.etasje fra 2022.
Dørenes åpne- og lukkefunksjon ble kontrollert ved befaringen.

Vurdering av avvik:
• Enkelte dører tar i karmen ved lukking.
Dørene til toalettrommet og badet har begynt å svelle i nedre del av dørbladet.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring av dører som tar i karmen og dører med svelling bør utføres for å sikre tilfredsstillende funksjon og forhindre ytterligere skade på dørblad og karm.
Dersom tiltak ikke iverksettes, kan dette føre til redusert brukervennlighet og økt slitasje, samt behov for mer omfattende reparasjoner på sikt.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse
Takstingeniøren observerte ingen synlige tegn til skadedyr eller fuktsøkende/treskadende insekter på befaringstidspunktet. Det er heller ikke opplyst av selger om kjente forhold knyttet til skadedyr, insektsangrep eller tidligere bekjempelsestiltak. Vurderingen er basert på visuell kontroll av tilgjengelige og synlige områder, og skjulte forhold kan ikke utelukkes.

VÅTROM

2.ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Bad oppgradert i 2022

Badet ble overflateoppgradert av selger i 2022 med en flis-på-flis-løsning. Ifølge selgers opplysninger ble det påført ny smøremembran som toppmembran over de eksisterende flislagte overflatene før montering av nye fliser. Opprinnelig sluk og underliggende våtromskonstruksjon ble beholdt.

Gulv og vegger har store, lyse fliser med marmormønstret overflate. Himlingen har malt overflate og innfelte downlights. Gulvet har elektriske varmekabler fra byggeåret.

Innredningen består av en vegghengt servantseksjon med skuffer, heldekkende servant, ettgreps blandebatteri og speil med integrert belysning. Dusjsonen er avskjermet medd med en sort, sprosseinndelt glassvegg og utstyrt med dusjbatteri, håndusj og takdusj. Videre har rommet vegghengt toalett med innebygget sisterne.

Det er ikke etablert mekanisk avtrekk. Ventilasjonen ivaretas ved naturlig lufting gjennom vindu.

Referansenivået for sluket og den underliggende våtromskonstruksjonen vurderes ut fra badets opprinnelige etableringsår. Arbeidene fra 2022 omfatter en overflateoppgradering med toppmembran og nye fliser, men ikke en fullstendig utskifting av sluk, membransjikt eller øvrige underliggende våtromskonstruksjoner.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

2.ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er ikke fremlagt dokumentasjon for oppgraderingen av badet i 2022. Arbeidene er opplyst utført av selger og omfatter påføring av smøremembran som toppmembran over eksisterende flislagte overflater, etterfulgt av montering av nye fliser. Opprinnelig sluk og underliggende våtromskonstruksjon ble beholdt.

Det er ikke fremlagt bilder fra utførelsen, produktdokumentasjon, fakturaer, samsvarserklæring eller annen dokumentasjon som sannsynliggjør hvordan membranen er utført og tilsluttet sluk, gjennomføringer og øvrige konstruksjonsdetaljer. Utførelsen av de skjulte arbeidene kan derfor ikke verifiseres.

Vurdering av avvik:

• 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.

• Det er ikke fremlagt tilfredsstillende dokumentasjon på utførelsen av det vanntette sjiktet fra oppgraderingen i 2022.

Registrerte avvik ved utførelsen av membran og tilslutningen mot sluket er nærmere beskrevet under «Vanntett sjikt, membran og sluk».

Konsekvens/tiltak

• 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.

• Manglende dokumentasjon og egeninnsats medfører usikkerhet om utførelsens kvalitet og øker risikoen for skjulte feil og fremtidige fuktskader. Det anbefales at badet vurderes av fagperson for å avdekke eventuelle feil eller mangler, da dagens løsning ikke gir et sammenhengende og funksjonelt vanntett sjikt. Konsekvensen er økt fare for vannlekkasjer og skader på underliggende konstruksjoner.

2.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er flislagte, og taket har gipsplater med downlights.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• En innfelt downlight i dusjsonen manglet på befaringsdagen, og det var en åpen utsparing i himlingen.

Ved utsparingen ble det registrert avvik knyttet til utførelsen av dampsperresjiktet, som har en viktig funksjon for å hindre fuktvandring mellom våtrom og tilstøtende konstruksjoner. Det ble også registrert avvik ved den elektriske tilkoblingen til downlighten.

Konsekvens/tiltak

• Det må etableres forskriftsmessig dampsperre og lukking av åpen utsparing i himlingen for å hindre fuktvandring til tilstøtende konstruksjoner.
Elektrisk tilkobling til downlight må utføres av kvalifisert elektriker for å redusere risiko for brann og elektriske feil.
Manglende tiltak kan føre til fuktskader, redusert levetid på konstruksjonen og økt fare for elektriske feil.

2.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet ble flislagt i 2022 og utstyrt med elektriske varmekabler fra byggeåret.

Fallforholdene på våtrommet er vurdert opp mot byggeforskriften på befaringstidspunktet, og er kontrollert ved bruk av punktlaser/sluklokalisator.

Målingene viser en høydeforskjell på ca. 5 mm fra underside av dørterskel til overkant av slukrist. Dørterskelen har en høyde på ca. 35 mm. Utenfor dusjsonen ble det registrert et lokalt fall på ca. 5 mm, mens fallet inne i dusjsonen ble målt til ca. 4 mm.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er montert en sokkellist som avgrenser dusjsonen fra resten av rommet. Dette medfører at bruks- og lekkasjevann utenfor dusjsonen ikke ledes til sluk.

Det er observert avvik i fallforholdene, samt bom i fliser i dusjsonen.

Konsekvens/tiltak

• Sokkellisten bør fjernes eller tilpasses slik at alt vann på gulvet kan ledes til sluk, for å unngå risiko for vannskader utenfor dusjsonen.

Avvik i fallforholdene og bom i fliser bør utbedres av fagperson, da dette kan føre til at vann ikke dreneres korrekt og at fliser løsner, noe som øker risikoen for fuktskader i underliggende konstruksjon.

2.ETASJE > BAD

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Rommet har plastsluk i dusjsonen fra byggeåret 1988. Selger opplyser at det ved oppgraderingen i 2022 ble påført smøremembran som toppmembran på eksisterende gulv- og veggflater før montering av nye fliser. Det opprinnelige sluket og det underliggende vanntette sjiktet ble beholdt.

Det ble ikke montert ny slukmansjett, og toppmembranen er ikke ført ned og klemt under slukets klemring. Ved visuell kontroll ble det registrert at påstøpen delvis dekker sluket og klemringen. Smøremembranen er synlig umiddelbart under flisene, men har ingen tett tilslutning til sluket.

Vurdering av avvik:

• Smøremembranen som ble etablert i 2022, er ikke tilknyttet sluket med slukmansjett og klemring. Det er dermed ikke etablert et sammenhengende vanntett sjikt med tett tilslutning til sluket.

Det opprinnelige sluket og det underliggende vanntette sjiktet fra 1988 er beholdt. Ettersom toppmembranen ikke har funksjonell tilslutning til sluket, må badets tettesjikt vurderes ut fra den opprinnelige våtromsløsningen. Denne har overskredet forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak

• Toppmembranen fra 2022 har ikke tett tilslutning til sluket og fungerer derfor ikke som et sammenhengende vanntett sjikt. Badets vanntetthet er fortsatt avhengig av det opprinnelige tettesjiktet og sluket fra 1988. Tettesjiktet har overskredet forventet brukstid og har usikker gjenværende funksjon.

Badet må totalrenoveres for å etablere en tilfredsstillende og dokumenterbar våtromsløsning. Eksisterende overflater og tettesjikt må fjernes, underliggende konstruksjoner må kontrolleres, og eventuelle fuktskader må utbedres. Det må etableres nytt sluk og et sammenhengende vanntett sjikt med dokumentert tilslutning til sluk og gjennomføringer. Forholdet kan ikke utbedres med lokale tiltak.

Kostnadsestimatet i rapporten omfatter totalrenovering av våtrommet.

Tilstandsgrad 3 er satt fordi badets funksjonelle tettesjikt og sluk er fra 1988. Etter alderskriteriene i NS 3600:2025 skal eldre våtromsløsninger hvor det vanntette sjiktet er lagt før 2000, vurderes til TG3.

Det er i tillegg registrert manglende tetting mellom toppmembranen fra 2022 og det opprinnelige sluket. Toppmembranen kan derfor ikke regnes som et nytt, funksjonelt vanntett sjikt. Samlet foreligger det store og alvorlige avvik med vesentlig risiko for funksjonssvikt og fuktskader. Utbedring krever totalrenovering av våtrommet.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



2.ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Baderomsinnredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegg fra 2022.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er ikke etablert en lekkasjespalte for synliggjøring av lekkasjevann under det vegghengte toalettet.

Manglende lekkasjespalte kan medføre at eventuelle lekkasjer ikke oppdages tidlig, noe som øker risikoen for fuktskader.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres lekkasjespalte under det vegghengte toalettet for å sikre at eventuelle lekkasjer oppdages tidlig.
Manglende lekkasjespalte øker risikoen for skjulte fuktskader og følgeskader på omkringliggende konstruksjoner.

2.ETASJE > BAD

TG 3 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet ventilers kun via vinduer.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke etablert elektrisk eller mekanisk avtrekk i rommet.

Ved renoveringen har det opprinnelige avtrekket blitt blokkert.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres elektrisk eller mekanisk avtrekk for å sikre tilstrekkelig ventilasjon i rommet.
Konsekvensen av manglende avtrekk er økt risiko for høy luftfuktighet, som kan føre til fuktskader og soppdannelse.

Kostnadsestimat: Under 20 000

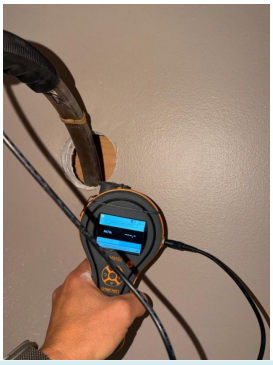
2.ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er utført fra tilstøtende rom, uten å påvise unormale forhold i veggkonstruksjonen bak dusjsonen.

Tilstandsrapport



2.ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerommet ble overflateoppgradert av selger i 2022. Gulvet er utført som en flis-på-flis-løsning, hvor det ifølge selger ble påført smøremembran som toppmembran på det eksisterende flislagte gulvet før montering av nye fliser. Det opprinnelige sluket og den underliggende gulvkonstruksjonen ble beholdt.

Rommet har flislagt gulv, malte veggflater og platekledd himling med takmontert belysning. Vaskerommet er utstyrt med opplegg for vaskemaskin, varmtvannsbereder og veggmonterte oppbevaringsskap. Fordelerskap for boligens vannledninger er plassert i rommet.

Sluket fra byggeåret er plassert i gulvet under varmtvannsberederen. Det ble ikke registrert ventil, mekanisk avtrekk eller annen ventilering fra rommet.

Rommet er opprinnelig prosjektert som bod iht. byggetegningene. Arbeidene fra 2022 omfatter en overflateoppgradering og ikke en fullstendig fornyelse av sluk, vanntett sjikt eller den underliggende våtromskonstruksjonen.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

2.ETASJE > VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er ikke fremlagt dokumentasjon for oppgraderingen av vaskerommet i 2022. Arbeidene er opplyst utført av selger og omfatter påføring av smøremembran som toppmembran over eksisterende flislagte overflater, etterfulgt av montering av nye fliser. Opprinnelig sluk ble beholdt.

Det er ikke fremlagt bilder fra utførelsen, produktdokumentasjon, fakturaer, samsvarserklæring eller annen dokumentasjon som sannsynliggjør hvordan membranen er utført og tilsluttet sluk, gjennomføringer og øvrige konstruksjonsdetaljer. Utførelsen av de skjulte arbeidene kan derfor ikke verifiseres.

Vurdering av avvik:

• 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.

• Det er ikke fremlagt tilfredsstillende dokumentasjon på utførelsen av det vanntette sjiktet fra oppgraderingen i 2022. Registrerte avvik ved utførelsen av membran og tilslutningen mot sluket er nærmere beskrevet under «Vanntett sjikt, membran og sluk».

Konsekvens/tiltak

• 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.

• Manglende dokumentasjon og egeninnsats medfører usikkerhet om utførelsens kvalitet og øker risikoen for skjulte feil og fremtidige fuktskader. Det anbefales at badet vurderes av fagperson for å avdekke eventuelle feil eller mangler, da dagens løsning ikke gir et sammenhengende og funksjonelt vanntett sjikt. Konsekvensen er økt fare for vannlekkasjer og skader på underliggende konstruksjoner.

2.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Vegger og tak har malte plater.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

2.ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt, uten varmekabler.

Fallforholdene på våtrommet er vurdert opp mot byggeforskriften på befaringstidspunktet, og er kontrollert ved bruk av punktlaser/sluklokalisator.

Målingene viser en høydeforskjell på ca. 5 mm fra underside av dørterskel til overkant av slukrist.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Overflatene har ikke en fagmessig utførelse. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å utbedre fallforholdene slik at vann ledes effektivt til sluk, for å redusere risikoen for vannskader på omkringliggende konstruksjoner.

Manglende fagmessig utførelse øker risikoen for skjulte feil og fremtidige skader, og det bør vurderes å få arbeidet kontrollert og eventuelt utbedret av fagperson.

Ettersom rommet var fylt av løsøre, var det ikke mulig å kontrollere hele gulvflaten. Dette gir økt usikkerhet rundt tilstanden, og det anbefales ny kontroll når rommet er ryddet.

Tilstandsrapport

2.ETASJE > VASKEROM

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Rommet er vist som bod på de opprinnelige byggetegningene. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser når rommet ble omgjort til vaskerom/våtrom, eller hvordan sluk og vanntett sjikt ble etablert.

Ved befaringen ble det observert et plastsluk i gulvet under varmtvannsberederen. Selger opplyser at sluket er fra byggeåret 1988. Ved overflateoppgraderingen i 2022 ble det ifølge selger påført smøremembran som toppmembran på det eksisterende gulvet før montering av nye fliser. Sluket og den underliggende gulvkonstruksjonen ble beholdt.

Ved visuell kontroll ble det registrert at slukristen i plast er støpt fast i påstøpen. Slukristen kunne ikke demonteres, og slukets klemring samt eventuell tilslutning mellom toppmembranen og sluket var derfor ikke tilgjengelig for kontroll. Slukets plassering under varmtvannsberederen medførte også begrenset tilgjengelighet. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på bruk av ny slukmansjett eller på utførelsen av toppmembranens tilslutning til sluket.

Vurdering av avvik:

• Slukristen er delvis støpt inn i påstøpen og kunne ikke demonteres. Dette begrenser muligheten for kontroll, rengjøring og vedlikehold av sluket.

Selger opplyser at sluket er fra byggeåret 1988, og at det ble beholdt ved oppgraderingen i 2022. Smøremembranen som ble lagt i 2022, er ikke tilsluttet sluket med slukmansjett og klemring. Det er derfor ikke etablert et sammenhengende vanntett sjikt med tett tilslutning til sluket.

Rommet var opprinnelig prosjektert som bod. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på ombyggingen til vaskerom eller oppbyggingen av våtromskonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

• Manglende tett forbindelse mellom membranen og sluket medfører risiko for vannskader ved at lekkasjevann trenger inn i tilstøtende konstruksjoner. Den innstøpte slukristen gjør det samtidig vanskelig å rengjøre, kontrollere og vedlikeholde sluket.

For å etablere en tilfredsstillende våtromsløsning må vaskerommet totalrenoveres. Kostnadsestimatet i rapporten omfatter totalrenovering av våtrommet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



2.ETASJE > VASKEROM

TG 3 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet mangler avtrekk.

Vurdering av avvik:

• Rommet har ingen ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres ventilasjon i rommet for å sikre tilstrekkelig luftutskifting og redusere risiko for fukt- og inneklimaproblemer. Manglende ventilasjon kan føre til dårlig luftkvalitet, økt fuktbelastning og fare for mugg- og råteskader.

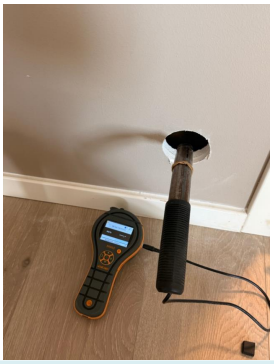
Kostnadsestimat: Under 20 000

2.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er utført fra tilstøtende rom ved dør. Det ble ikke registrert unormale forhold ved kontrollen. I henhold til forskrift til avhendingsloven skal hulltaking gjennomføres, selv om det valgte kontrollpunktet ikke vurderes som spesielt fuktutsatt.



KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Kjøkken fra 2022

Kjøkkeninnredningen ble oppgradert i 2022 og har en U-formet utforming. Innredningen har hvite, slette fronter og en mørk benkeplate i laminat med steinmønstret overflate. Det er montert en nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål med sidekum, avrenningsfelt samt et ettgreps blandebatteri. Veggflatene over oppvaskkummen og koketoppen er lokalt beskyttet med sorte akrylplater.

Kjøkkenet er utstyrt med nedfelt induksjonstopp, integrert stekeovn, mikrobølgeovn og oppvaskmaskin, samt frittstående side-by-side kjøle- og fryseskap. Over koketoppen er det montert en vegghengt kjøkkenventilator med avtrekk ført til det fri.

Røropplegget til kjøkkenet og tilkoblingen av oppvaskmaskinen inngikk i rørleggerarbeidene som ble utført i 2022. Det er fremlagt avtale med Østerås Rør AS som omfatter disse arbeidene. Det ble ikke registrert fuktføler med automatisk vannstoppventil ved oppvaskmaskinen eller øvrige vanninstallasjoner på kjøkkenet.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum utført etter 1 juli 2010.

Konsekvens/tiltak
• Manglende lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin eller oppvaskkum innebærer økt risiko for uoppdagede vannlekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på kjøkkeninnredning, gulv og underliggende konstruksjon.

• Det anbefales å installere lekkasjedeteksjon eller lekkasjestopper i henhold til gjeldende krav for å redusere risikoen for vannskader og sikre en forskriftsmessig løsning.

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Over platetoppen er det montert en vegghengt kjøkkenventilator med avtrekk ut fra 2022.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

TOALETTROM

1.ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrommet i 1. etasje ble oppgradert i 2022.

Rommet har flislagt gulv med store, lyse fliser med marmormønstret overflate. Veggene har malte, glatte overflater, mens himlingen har malt overflate.

Rommet er utstyrt med gulvstående toalett og vegghengt, sort servantseksjon med skuffer, heldekkende servant, ettgreps blandebatteri og speil med integrert belysning. Ventilasjonen ivaretas gjennom en ventil i himlingen med naturlig avtrekk (oppdrift).

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

1.ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Sanitærutstyr

Beskrivelse

Rommet er utstyrt med gulvstående toalett og vegghengt, sort servantseksjon med skuffer, heldekkende servant, ettgreps blandebatteri og speil med integrert belysning.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

1.ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjonen ivaretas gjennom en ventil i himlingen med naturlig avtrekk (oppdrift).

Vurdering av avvik:
• Det er naturlig ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftkrav.

Konsekvens/tiltak
• Naturlig ventilering gir begrenset luftutskifting, med risiko for opphopning av fukt og dårlig inneklima.

• Det anbefales å vurdere forbedret ventilasjon, for eksempel mekanisk avtrekk, for bedre luftutskifting.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Boligens innvendige vannledninger består av en kombinasjon av kobberrør og plastrør som rør-i-rør-system. Kobberrørene er fra byggeåret 1988, mens deler av vannledningene ble oppgradert med rør-i-rør-system i 2022.

Vannmåler og hovedstoppekran er plassert bak en inspeksjonsluke på toalettrommet i 1. etasje. Fordelerskapet for rør-i-rør-systemet er montert på vaskerommet i 2. etasje og har separate fordelere for kaldt- og varmtvann.

Det er fremlagt en avtale med Østerås Rør AS, datert 14.02.2022 og signert 15.03.2022. Avtalen omfatter levering og montering av Sanipex rør-i-rør-system, veggbokser og fordelerskap samt røropplegg til bad, vaskemaskin og varmtvannsbereder i 2. etasje. Avtalen omfatter også røropplegg til toalett og servant på toalettrommet samt tilkobling av kjøkken og oppvaskmaskin.

De delene av vannledningsanlegget som ikke ble skiftet i 2022, består fortsatt av de opprinnelige kobberrørene.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Røranlegget fremstår som uoversiktlig, med flere synlige rørføringer, koblinger og overganger mellom eldre kobberrør og nyere plastrør.

Under oppvaskkummen på kjøkkenet ble det registrert to løse plastrør med åpne, tverrkappede ender. Det er ikke avklart hvilken funksjon rørene har, eller om de er frakoblet på en tilfredsstillende måte.

Det ble i tillegg registrert irring på enkelte kobberrør og koblinger. Kobberrør med loddede, klemte eller andre typer skjøter er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres en grundig kontroll av røranlegget for å avklare funksjon og tilstand på alle synlige rørføringer, koblinger og overganger mellom eldre kobberrør og nyere plastrør.

Løse plastrør med åpne ender under oppvaskkummen må undersøkes og eventuelt tettes eller fjernes for å unngå lekkasjer eller inntrenging av lukt.

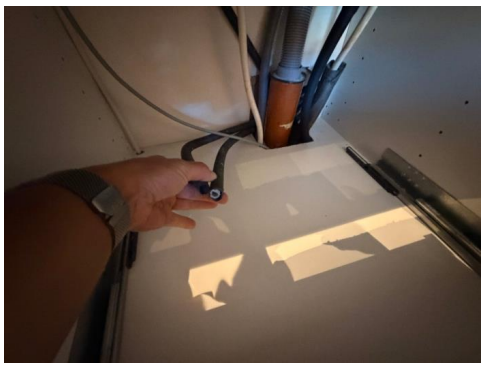
Irring på kobberrør og koblinger bør følges opp, da dette kan indikere begynnende korrosjon og økt risiko for lekkasjer.

Eldre kobberrør og skjøter har usikker restlevetid, noe som medfører økt risiko for fremtidige vannskader. Det anbefales å vurdere utskifting av eldre rør.









TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Boligens innvendige avløpsledninger består hovedsakelig av plastrør. Synlige deler av anlegget fremstår som delvis utskiftet eller endret etter byggeåret 1988. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser når arbeidene ble utført, hvilke deler av anlegget som ble skiftet, eller hvordan skjulte avløpsledninger og sammenkoblingspunkter er utført. Omfanget og utførelsen av arbeidene er derfor ikke fullt ut kjent.

I kneloftet ble det registrert at avløpsanleggets lufting er avsluttet med en vakuumventil, også omtalt som Durgoventil. Luftingen er dermed ikke ført over tak. Det er usikkert om løsningen ble etablert ved ombyggingen av loftet i 2004 eller i forbindelse med oppgraderingen av badet og sanitærinstallasjonene i 2022.

Det ble ikke registrert innvendig stakeluke eller annet tilgjengelig stakepunkt under befaringen.

Vurdering av avvik:

• Avløpsanleggets lufting er avsluttet med en vakuumventil i kneloftet og er ikke ført over tak. Avløpsanlegget mangler dermed tilfredsstillende lufting, da minst én lufteledning skal være ført over tak.

Det ble heller ikke registrert innvendig stakeluke eller annet tilgjengelig stakepunkt. Dette begrenser muligheten for staking, rengjøring og vedlikehold av avløpsanlegget.

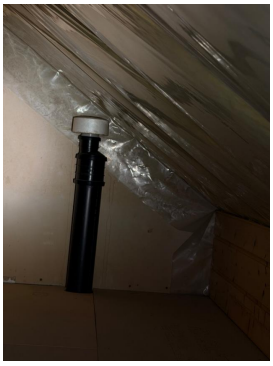
Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser når avløpsledningene ble endret, hvilke deler som ble skiftet, eller hvordan de skjulte delene av anlegget er utført.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget ved å føre minst én lufteledning over tak, for å unngå vakuum i rørene og risiko for at vannlåser i sluk tømmes, noe som kan føre til luktproblemer og redusert funksjon.

Det bør også etableres innvendig stakeluke eller annet egnet stakepunkt for å sikre mulighet for staking, rengjøring og vedlikehold, slik at risikoen for tette rør og kostbare skader reduseres.

Det bør fremskaffes dokumentasjon på når og hvordan avløpsledningene er endret, samt hvilke deler som er skiftet. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelsen og økt risiko for skjulte feil eller fremtidige lekkasjer.



TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon basert på termisk oppdrift, med periodisk mekanisk avtrekk fra kjøkkenet.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

• Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig inneklima, opphopning av fukt og risiko for mugg- og kondensproblemer.

• Anlegget må sjekkes av fagperson.

• Ventilasjonsløsningen må utbedres.

TG 1 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Oppvarmingen består av en luft-til-luft varmepumpe fra 2021, peis med innsats, samt varmekabler i vindfang, toalettrom og bad. For øvrig er det elektrisk oppvarming med panelovner eller lignende.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

På vaskerommet i 2. etasje er det plassert en ca. 200 liters varmtvannsbereder, produsert i 2011.

Årstall: 2011 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

⚠ 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 forenklede 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

Boligens sikringsskap er plassert i 1. etasje og er utstyrt med automatsikringer, jordfeilautomater og AMS-måler. Anlegget har 230 V IT-system. Hovedsikringen er oppgitt til 40 A, og det ble registrert 13 forbrukskurser i sikringsskapet.

Kursfortegnelsen er datert 06.02.2014 og har enkelte håndskrevne tilføyelser. Fortegnelsen fremstår ikke som fullstendig oppdatert etter senere endringer på anlegget.

Det elektriske anlegget består av installasjoner og ledningsnett fra ulike perioder. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser at anlegget er totalt rehabilitert. Med total rehabilitering menes fullstendig utskifting av det elektriske anlegget fra inntakssikring og videre.

Det er fremlagt samsvarserklæring fra Moderne Elektro AS, datert 22.04.2022. Dokumentasjonen omfatter blant annet montering av ca. 40 downlights i stue, kjøkken og gang, nye kurser til platetopp og vaskemaskin, utskifting av stikkontakter i stue, soverom og gang, montering av komfyrvakt, utskifting av eldre sikringer med jordfeilautomater samt etablering av ny kurs og montering av Easee-ladeboks for elbil.

Det er dermed dokumentert at det er utført endringer og tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 01.01.1999. Den bygningssakkyndiges undersøkelse er begrenset til en forenklet visuell kontroll og gjennomgang av fremlagt dokumentasjon i samsvar med forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18. Kontrollen er ikke en fullstendig el-kontroll og kan ikke sidestilles med kontroll utført av registrert elektrovirksomhet eller Det lokale eltilsyn.

Vurdering av avvik:

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

• Det er kun fremlagt samsvarserklæring fra Moderne Elektro AS, datert 22.04.2022, for nærmere angitte arbeider. Det er ikke fremlagt samsvarserklæringer eller annen dokumentasjon for øvrige endringer og tilleggsarbeider som er utført på det elektriske anlegget etter 01.01.1999.

Ved den forenklede visuelle kontrollen ble det registrert flere løse og mangelfullt festede kabler. Det ble også observert kabelføringer som ikke er tilfredsstillende mekanisk beskyttet ved gjennomføringer og overganger. Ved bryter/termostat er kabelen ført synlig ut gjennom en åpen og uferdig utsparing i veggen. Det er videre registrert åpne eller løse elektriske ledninger ved den manglende downlighten på badet og i tilgjengelige deler av loftet.

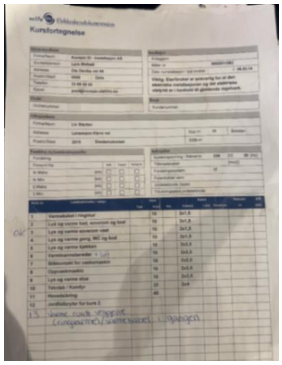
Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

• Det bør fremskaffes samsvarserklæringer og dokumentasjon for alle endringer og tilleggsarbeider utført på det elektriske anlegget etter 01.01.1999. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om arbeidene er utført i henhold til gjeldende forskrifter, noe som øker risikoen for skjulte feil og fremtidige skader.

Løse og mangelfullt festede kabler, samt utilstrekkelig mekanisk beskyttelse ved gjennomføringer og åpne ledninger, bør utbedres av registrert elektroinstallatør. Dersom dette ikke utbedres, er det økt fare for elektrisk støt, kortslutning og brann.





Branntekniske forhold

Beskrivelse

Ved den forenklede visuelle kontrollen ble det ikke registrert åpenbare avvik ved branncelleinndelingen mellom boenhetene, rømningsveier, røykvarsling eller håndslokkingsutstyr. Det ble heller ikke observert forhold som åpenbart påvirker helse, miljø eller sikkerhet.

Kontrollen var begrenset til synlige og tilgjengelige forhold på befaringstidspunktet og er ikke en fullstendig branntekniske kontroll. Skjulte brannskiller og konstruksjoner er ikke undersøkt. Ansvar for felles brannskiller, rømningsveier og branntekniske installasjoner kan være regulert gjennom vedtekter eller særskilte avtaler. Kjøper bør kontrollere at røykvarslere og håndslokkingsutstyr er tilgjengelig, funksjonsdyktig og i samsvar med gjeldende krav.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Eksakte grunnforhold er ikke dokumentert, og derfor ikke beskrevet.

TG IU Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Fuktsikring og drenering er fra byggeåret.

Boligen har støpt gulv på grunn, og hele gulvkonstruksjonen ligger over omkringliggende terreng. Drensledninger og utvendig fuktsikring ligger skjult og kunne ikke kontrolleres direkte. Funksjonen er vurdert ut fra terrengforhold, avrenning og synlige tegn til fukt. Det ble ikke registrert fuktinntrengning, saltutslag, avskalling, misfarging eller andre symptomer på funksjonssvikt.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Boligen er fundamentert på såleblokk under isolerte ringmurselementer.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Eiendommen ligger i et skrående terreng.

Vurdering av avvik:

• Terrenget har stedvis begrenset fall bort fra grunnmuren.

Kartverket, NVE og NGI har vurdert området til risikoscore 3 på bakgrunn av utfordringer knyttet til overvann. Risikoscore 3 indikerer at området har moderat til høy risiko for problemer som følge av store nedbørsmengder og mangelfull drenering.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilstrekkelig fall på terrenget bort fra grunnmuren for å lede overvann vekk fra bygningen.
Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktskader på grunnmur og kjeller, samt potensielle skader på bygningskonstruksjonen ved store nedbørsmengder, spesielt siden området er vurdert til moderat til høy risiko for overvannsproblemer.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør av plast og vannledning av plast (PEL). Offentlig avløp og vann via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

• Vannledninger av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Avløpsledninger av ABS plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Eldre vannledninger har økt risiko for svikt, med fare for lekkasjer og vannskader.

• Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.

• Eldre ABS-ledninger har økt risiko for sprekkdannelser, deformasjoner og lekkasjer, noe som kan gi redusert funksjon og driftsforstyrrelser.

• Det anbefales å gjennomføre tilstandskontroll (f.eks. TV-inspeksjon) og utarbeide en plan for eventuell rehabilitering eller utskifting av de mest utsatte strekningene.

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 byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

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

• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

• Det observeres kun én synlig side av pipevangen i 2. etasje. For lettklinker- eller rehabiliteringspiper kreves det minimum to synlige sider, mens piper oppført i teglstein skal ha fire synlige sider. Det er ikke tillatt å bruke kledninger, belegg eller tapeter som skjuler pipens overflate.

Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse.

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

• Det er kun fremlagt samsvarserklæring fra Moderne Elektro AS, datert 22.04.2022, for nærmere angitte arbeider. Det er ikke fremlagt samsvarserklæringer eller annen dokumentasjon for øvrige endringer og tilleggsarbeider som er utført på det elektriske anlegget etter 01.01.1999.

Ved den forenklede visuelle kontrollen ble det registrert flere løse og mangelfullt festede kabler. Det ble også observert kabelføringer som ikke er tilfredsstillende mekanisk beskyttet ved gjennomføringer og overganger. Ved bryter/termostat er kabelen ført synlig ut gjennom en åpen og uferdig utsparing i veggen. Det er videre registrert åpne eller løse elektriske ledninger ved den manglende downlighten på badet og i tilgjengelige deler av loftet.

Konsekvens/tiltak

• Det bør monteres snøfangere på taket for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for snøras, som kan føre til personskader eller skade på eiendom.

• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.

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

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

• Det anbefales å montere ildfast plate på gulvet under sotluke/feieluke i henhold til gjeldende krav, for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot brann.

• Pipevangen bør gjøres tilgjengelig med minimum to synlige sider i henhold til gjeldende krav, slik at inspeksjon og kontroll kan gjennomføres.

Manglende synlighet gir økt risiko for skjulte skader eller utettheter, noe som kan medføre brannfare og utgjøre en risiko for liv og helse.

• For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

• Åpninger mellom trinn i trappen kan påvirke sikker bruk, særlig for barn. Forholdet kan medføre økt risiko for fall og personskade ved ferdsel i trappen.

• Det anbefales å utbedre trappen slik at åpningene mellom trinnene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

Tilstandsrapport

• Det bør fremskaffes samsvarserklæringer og dokumentasjon for alle endringer og tilleggsarbeider utført på det elektriske anlegget etter 01.01.1999. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om arbeidene er utført i henhold til gjeldende forskrifter, noe som øker risikoen for skjulte feil og fremtidige skader.

Løse og mangelfullt festede kabler, samt utilstrekkelig mekanisk beskyttelse ved gjennomføringer og åpne ledninger, bør utbedres av registrert elektroinstallatør. Dersom dette ikke utbedres, er det økt fare for elektrisk støt, kortslutning og brann.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

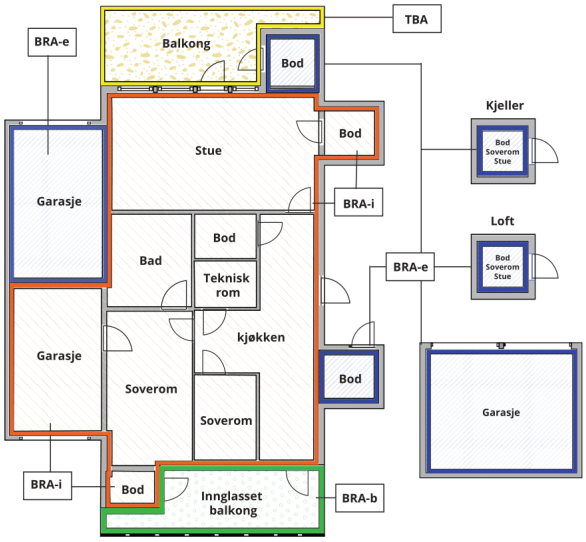
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Tomannsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Loftsetasje	24			24	
2.etasje	64			64	7
1.etasje	64	5		69	32
SUM	**152**	**5**			**39**
SUM BRA	**157**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loftsetasje	Loftstue, bod		
2.etasje	Gang, bad, vaskerom, soverom 1, soverom 2, soverom 3		
1.etasje	Vindfang, toalettrom, hall m/trapp, kjøkken, stue	Utvendig bod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger fra 1987. Melding om bruksendring av loft fra tilleggsdel til hoveddel ble akseptert av Skedsmo kommune 05.07.2004. Tiltaket omfatter 25 m² BRA samt fasadeendring med nytt takvindu og veranda. Dagens planløsning er sammenholdt med de fremlagte tegningene. Det registreres avvik ved at bod i 2. etasje er innredet og tatt i bruk som vaskerom. Det er også foretatt enkelte innvendige endringer i 1. etasje. Terrasse i 1. etasje fremgår ikke av de godkjente tegningene.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: jamfør beskrivelse under tilbygg/modernisering.

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det registreres en åpenbar lovlighetsmangel ved at bod i 2. etasje er innredet og tatt i bruk som vaskerom. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på søknad om og godkjenning av bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel. Terrasse ved 1. etasje fremgår ikke av de fremlagte byggetegningene. Hvorvidt terrassen er søknadspliktig, er ikke avklart. Bruksendringen av loftet samt nytt takvindu og veranda inngår i melding om tiltak som ble akseptert av Skedsmo kommune 05.07.2004.

Amundsen Takst og Tilstandsanalyse AS
Grønnsundbakken 27
1816 SKIPTVET

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.9.2026	Christian Amundsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3205 LILLESTRØM	21	40		8	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Lensmann Klevs vei 21

Hjemmelshaver

Sheikh Amad Ali, Chaudhry Arusa

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert boligområde ved Holt/Vestvollen på Skedsmokorset i Lillestrøm kommune. Området består hovedsakelig av småhus, rekkehus og annen konsentrert boligbebyggelse, med interne boligveier, felles grøntarealer og lekeområder. Det er kort avstand til barnehager, skoler, dagligvarehandel og offentlig kommunikasjon. Skedsmokorset sentrum har et variert servicetilbud. Området har også tilgang til tur- og rekreasjonsområder. Det er veiforbindelse mot blant annet Lillestrøm, Strømmen, Oslo og E6.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Boligen er en eierseksjon med sameiebrøk 1 939/100 000. Seksjonen har ikke egen matrikkelført grunneiendomsteig. Den seksjonerte grunneiendommen, gnr. 21 bnr. 40, har et registrert felles tomteareal på ca. 22 040,2 m². Utearealene inngår som en del av sameiets fellesareal, med mindre annet følger av seksjoneringsdokumentene eller særskilt avtale om eksklusiv bruksrett. Fellestomten er opparbeidet som et større boligområde med boligbebyggelse, interne adkomst- og parkeringsarealer samt felles grøntarealer. Arealene i umiddelbar tilknytning til boligen er opparbeidet med gårdsplass, carport, terrasse og grøntarealer. Terrenget rundt bebyggelsen fremstår i hovedsak som svakt skrånende.

Tinglyste/andre forhold

I forbindelse med takstoppdraget er det ikke foretatt gjennomsyn av kommunalt bygningsarkiv. Heftelsesanmerkninger er ikke vurdert med mindre dette er angitt. Panteattest er ikke innhentet for eiendommen. Det er ikke rekvirert grunnbokutskrift, evt. oppdelingsbegjæring og eventuelle heftelsesanmerkninger er derfor ikke vurdert.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	09.09.2026		Fremvist		Nei
Ordrebekreftelse	30.08.2026		Fremvist		Nei
Byggemeldte tegninger fra 1987			Fremvist		Nei
Vedtak, knyttet til bruksendring av loft fra tilleggsdel til hoveddel	05.07.2004		Fremvist		Nei
Midlertidig innflyttingstillatelse	07.03.1988		Fremvist		Nei
Plantegninger, utarbeidet av takstingeniør	07.09.2026		Innhentet		Ja
Meglerpakke/kommunalinfo	10.09.2026		Fremvist		Nei
Ferdigattest for skorsteinsrehabilitering	30.05.2000		Fremvist		Nei
Avtale med Østerås Rør AS	14.02.2022		Fremvist		Nei
Samsvarserklæringen fra Moderne Elektro AS, datert 22.04.2022			Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	14.09.2026	

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 minimumsinnholdet 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

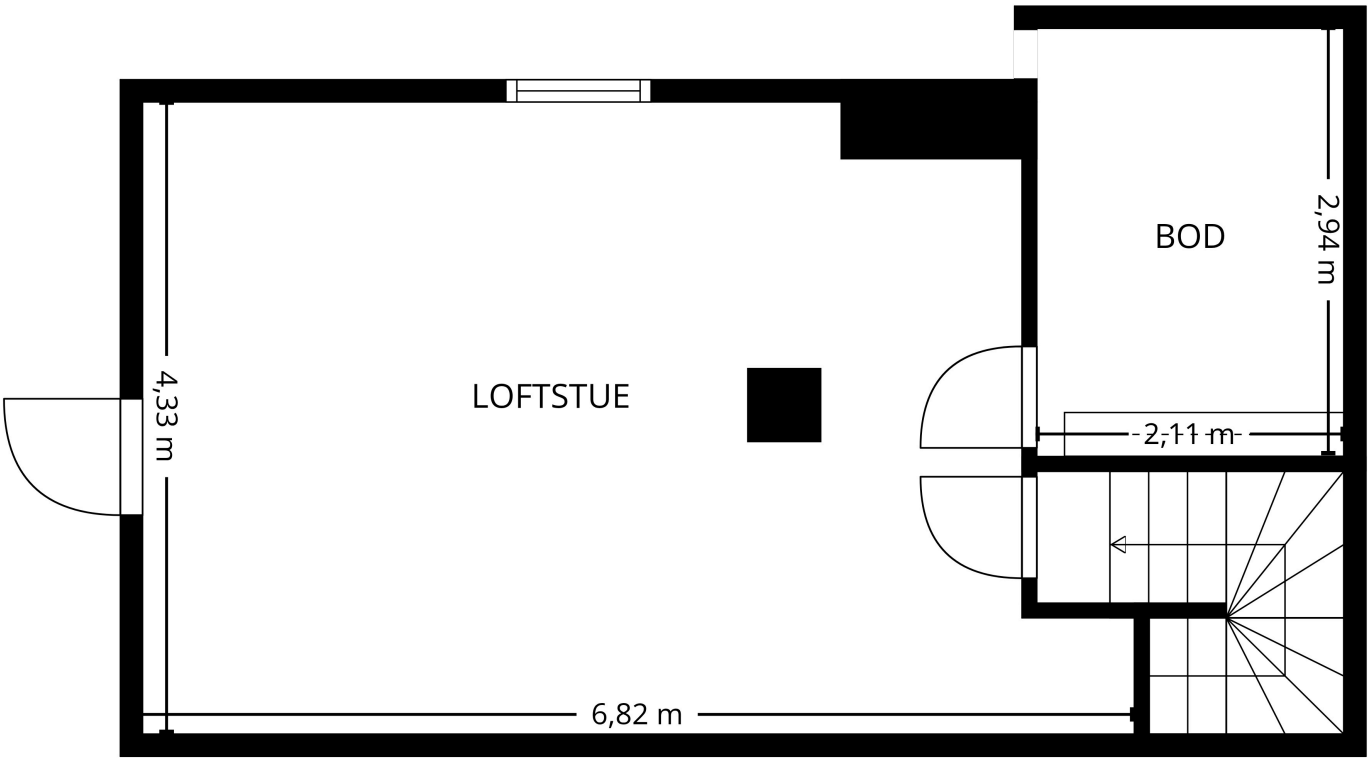
Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

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.»*

LOFT

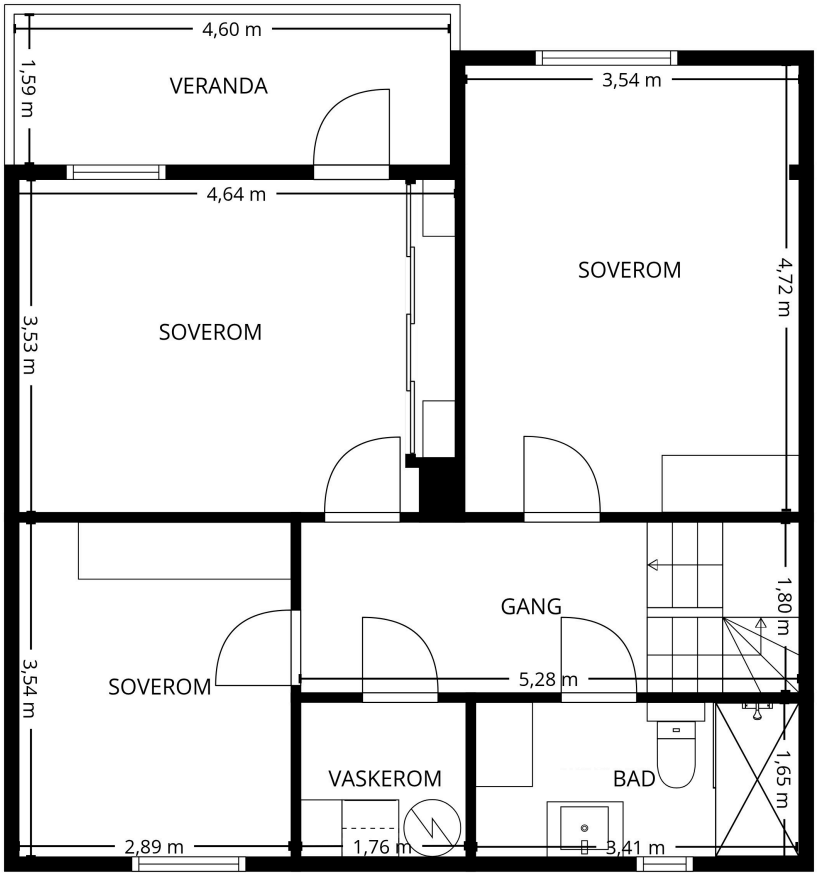


AMUNDSEN
TAKST OG TILSTANDSANALYSE

PLANTEGNINGEN ER IKKE MÅLBAR. OPPGITTE MÅL OG AREAL ER OMTRENTLIGE.

N

2.ETASJE

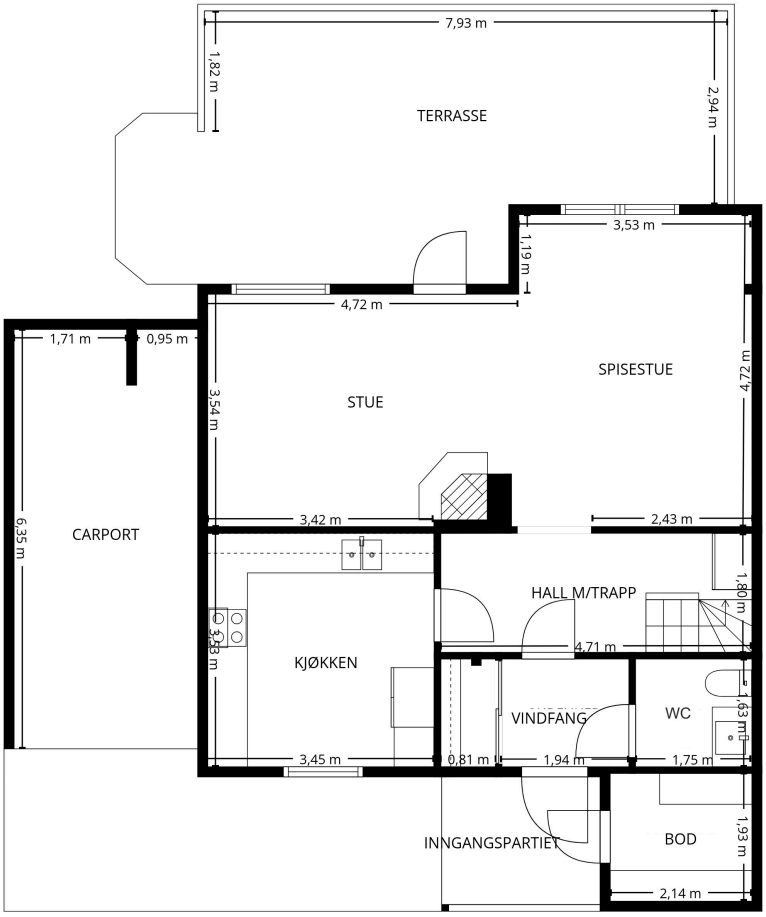


AMUNDSEN
TAKST OG TILSTANDSANALYSE

PLANTEGNINGEN ER IKKE MÅLBAR. OPPGITTE MÅL OG AREAL ER OMTRENTLIGE.

N

1.ETASJE



AMUNDSEN
TAKST OG TILSTANDSANALYSE

PLANTEGNINGEN ER IKKE MÅLBAR. OPPGITTE MÅL OG AREAL ER OMTRENTLIGE.

N