

Tilstandsrapport



📍 Nerdrumveien 83, 1900 FETSUND

📖 LILLESTRØM kommune

gnr. 416, bnr. 46

Sum areal alle bygg: BRA: 264 m² BRA-i: 223 m²



Befaringsdato: 12.02.2026

Rapportdato: 26.05.2026

Oppdragsnr.: 20463-2394

Eiendomsverdi/PropCloud ref nr: BA1525

Foretak: Oslo Takst og Eiendom AS

Takstingeniør: Truls Herman Tofteng



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

Medlem av



Rapportansvarlig

Truls Herman Tofteng



Truls Herman Tofteng

post@oslotakstogeiendom.no

454 46 080

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere 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.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Bygning og konstruksjon:

Enebolig oppført i bindingsverkskonstruksjon med pusset fasade, fundamentert på støpt såle, grunnmur av betong og lettkliner blokker. Taket er tekket med takstein.

Boligen har vannbåren varme tilkoblet bergvarmeanlegg.

Boligen er oppusset, ombygget og utbygget i perioden 2022–2023.

Det vises til ytterligere opplysninger under punktet «Konstruksjoner».

Områdebeskrivelse:

Eiendommen er beliggende i Nedrumsveien 83 i Fetsund, i et etablert boligområde bestående hovedsakelig av eneboliger og småhusbebyggelse. Området fremstår som rolig og oversiktlig med begrenset gjennomgangstrafikk.

Det er kort avstand til Fetsund sentrum med dagligvareforretninger, skoler, barnehager og øvrige servicetilbud. Offentlig kommunikasjon er tilgjengelig i området, og det er gang- og sykkelveiforbindelser i nærområdet.

For rekreasjon er det tilgang til friområder og turterreng, herunder områder langs Øyeren.

Beliggenheten vurderes å ha normal god tilgjengelighet til overordnet veinett og offentlig kommunikasjon.

Tomt:

Tomten er opparbeidet med belyst oppkjørsel.

Arealberegning:

Boligens areal er beregnet ved bruk av 3D-laserskanner fra Leica. Målemetoden har en oppgitt nøyaktighet innenfor ± 2 %, i henhold til krav i avhendingsloven gjeldende fra 1. januar 2022.

Plantegninger kan leveres på forespørsel i formater compatible med programvare benyttet av arkitekter og interiørarkitekter.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Dagens planløsning avviker fra godkjente byggetegninger.

Underetasje:

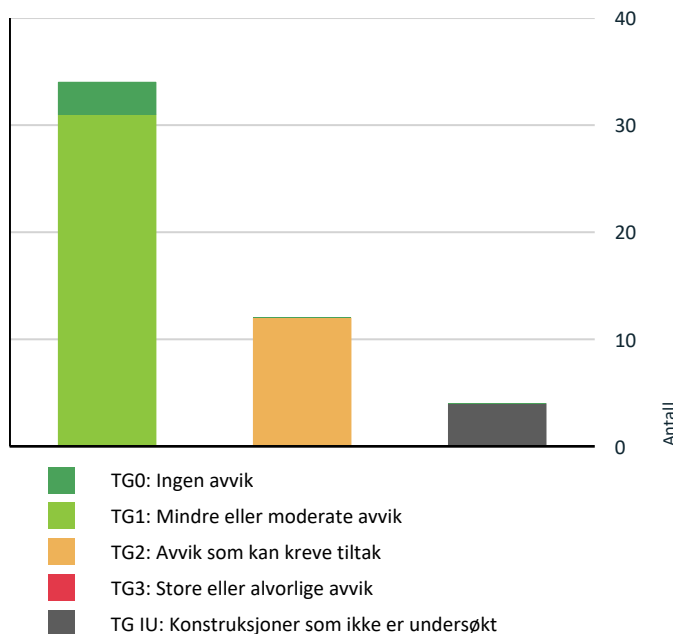
Teknisk bod i hybel er ikke på tegninger.

Vaskerom er større enn på tegninger.

Takstingeniøren er ikke kjent med om det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger som stemmer med dagens bruk.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

-  Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
-  Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
-  Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)
-  Våtrom > 1 etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)
-  Spesialrom > 1 etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)
-  Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)
-  Kjøkken > Kjeller > Spisestue/kjøkken (hybel) > Avtrekk [Gå til side](#)
-  Våtrom > Kjeller > Bad (hybel) > Ventilasjon [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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



Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

[Gå til side](#)

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

-  Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
-  Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
-  Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
-  Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

-  Utvendig > Vindu [Gå til side](#)
-  Utvendig > Terrasse [Gå til side](#)
-  Utvendig > Terrasse [Gå til side](#)
-  Innvendig > Etasjeskille (1 etasje) [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

1947

Kommentar

Enebolig opprinnelig bygget i 1947 samt påbygd i 1970. I 2022/2023 ble boligen betydelig oppusset og tilbygget.

Anvendelse

Bolig

Standard

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

Vedlikehold

Se rapportens detaljerte punkter for eventuelle vedlikeholdsbehov.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er utført med takstein.

Taket var snødekt på befaringsdagen, og visuell kontroll av tekkingen var ikke mulig. Vurderingen er gjort med bakgrunn i opplyst alder og generelle levetidsbetraktninger. Nærmere undersøkelser når snøen er borte anbefales.

Ifølge tidligere prospekt skal undertak og takstein være skiftet i 2003.

Levetid | Betongtakstein over 30 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt"

Levetid | Undertak over 30 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt"



Snødekket tak

Nedløp og beslag

Beskrivelse

Nedløp og beslag i lakkert stål.

Hentet fra tidligere prospekt:
Årstall: 2010 Kilde: Faktura e.l.

Det er i 2022/2023 blitt komplementert med enkelte nye nedløp og beslag på tilbygget del.

Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Yttervegger over grunnmur oppført i bindingsverk fra 1947 i eldre del og bindingsverk i tilbygg fra 1970. Oppmurt konstruksjon for garasje med pusset flate.

Nåværende eier har lektet ut vegger på eldre del og lagt fiberpuss plater, fasade har i dag pusset flate.

Bakenforliggende panel kan ikke vurderes grunnet tilgang.

Hentet fra tidligere prospekt:

I følge eier har de etterisolert vegger og loft i den eldste delen i 1986. Det er brukt Isofiber isolasjon.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjon av treverk.

Det er i dag ingen tilgang til loft.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med karm og rammer i svart lakkert aluminium utstyrt med isolerglass fra 2023.



Produksjonsår

Vindu

Beskrivelse

Vindu i 2 etasje med karm og rammer i treverk, utstyrt med isolerglass fra 1993.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Utvendig: Punktvis sprekker i materialet og i overflatebehandlingen.

Innvendig: Punktvis sprekker i overflatebehandlingen, kondens og muggdannelse.

Bygningsdelen har skjulte løsninger og kan ha en feil/skade som ikke er synlig, ut i fra alder/gjenværende brukstid kan det være sannsynlighet for skjulte feil. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Sprekker i materialer og overflatebehandling gir økt risiko for fuktopptak og videre slitasje. Kondens og muggdannelse innvendig tyder på fuktbelastning og redusert ventilasjon. Vinduer bør vedlikeholdes og rengjøres.

Vinduer som nærmer seg eller har passert normal brukstid kan ha redusert isolasjonsevne og dårligere tetthet mot trekk. Slitasje på pakninger/karm kan medføre varmetap. Det kan være skjulte skader som ikke er synlige uten inngrep. Kjøper bør påregne vedlikehold, reparasjon eller utskiftning på sikt grunnet alder. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.



Produksjonsår



Kondens/muggdannelse

TG 1 Balkongdører

Beskrivelse

Balkongdører med karm og rammer i svart lakkert aluminium utstyrt med -lags isolerglass fra 2023.



Produksjonsår

TG 1 Inngangsdører

Beskrivelse

Inngangsdører med glassfelt montert i 2022/2023.
Dør til hoveddel med elektrisk dørvrider.

TG 2 Terrasse

Beskrivelse

Omtrent sørvendt terrasse fra 2022/2023 på med utgang fra soverom. Gulv er dekket med fliser. Rakkverk utført med glassfelt.

Terrassen er utstyrt med: Belysning og stikkontakter.

Tettesjikt er vurdert ut i fra alder opplyst fra eier: 2022/2023.
Se plantegning for størrelse.

Store deler av konstruksjonen var snødekt ved befaring, og overflater er derfor ikke fullt ut vurdert. Det tas generelt forbehold om forhold som kan være skjult av snø.
Himmelretning er vurdert ut fra balkongdør.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er stedvis bomlyd i fliser som er tilgjengelig for vurdering.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Selv om bomlyd ikke nødvendigvis er et umiddelbart problem, bør området overvåkes nøye for å oppdage eventuell utvikling av sprekker i fliser eller fuger. Tiltak bør iverksettes dersom det oppstår tegn til skade, for å begrense videre utvikling og unngå følgeskader.



Rekkverkshøyde



Snødekte overflater

TG 2 Terrasse

Beskrivelse

Omtrent sørvendt terrasse fra 2022/2023 med utgang fra stue. Synlig gulv er dekket med fliser. Rekkverk utført med glassfelt.

Terrassen er opparbeidet med utestue delvis overbygget med tak og pergola. I dag er det plassert boblebad i pergola, denne er ikke vurdert.

Terrassen er utstyrt med: Belysning og stikkontakter.

Tettesjikt er vurdert ut i fra alder opplyst fra eier: 2022/2023.
Se plantegning for størrelse.

Oppbygget området med støttemur, treverksrekkverk og gunstgress på dekke er tilgjengelig fra trapper.

Store deler av konstruksjonen var snødekt ved befarings, og overflater er derfor ikke fullt ut vurdert. Det tas generelt forbehold om forhold som kan være skjult av snø.

Himmelretning er vurdert ut fra balkongdør.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er stedvis bomlyd i fliser som er tilgjengelig for vurdering.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Selv om bomlyd ikke nødvendigvis er et umiddelbart problem, bør området overvåkes nøye for å oppdage eventuell utvikling av sprekker i fliser eller fuger. Tiltak bør iverksettes dersom det oppstår tegn til skade, for å begrense videre utvikling og unngå følgeskader.

Tilstandsrapport



Snødekte flater



Synlig kunstgress



Snødekte flater

Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendige trapper i fra 2022/2023.

Vurdering av avvik:

- Utvendige trapper er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av utvendige trapper når de er snøfri.



Trapp



Trapp

INNSENDIG

Overflater

Beskrivelse

1 etasje:

Gulv med laminat og fliser.

Vegger med glatt malt utførelse, steinfliser og spiler.

Himling med glatt malt utførelse og spiler.

Tilstandsrapport

Hybel:
Gulv med laminat.
Vegger med glatt malt utførelse.
Himling med glatt malt utførelse.

Det må forventes normal bruksslitasje i boligen, herunder merker etter oppheng samt øvrige bruksmerker i gulv og vegger. Enkelte synlige merker er registrert, hvilket er normalt for en brukt bolig og er derfor vurdert som normal bruksslitasje.

Overflater på våtrom er vurdert i egen oppstilling.

Alle overflater er i følge eier oppgradert i 2022/2023.

Etasjeskille (1 etasje)

Beskrivelse

Etasjeskille av bjelkelagskonstruksjon og betong.

Målinger er utført i stue/kjøkken:

Lokalt avvik er målt til ca: 6 mm

Totalt avvik er målt til ca: 17 mm

Målinger er utført i soverom ved toalettrom:

Lokalt avvik er målt til ca: 5 mm

Totalt avvik er målt til ca: 11 mm

I eldre bygg er forekomst av enkelte skjevheter ikke uvanlig.

Etasjeskillet kan ikke vurderes fullstendig, da konstruksjonen er skjult bak overflater.

Det gjøres oppmerksom på at vurderingen kun omfatter to rom i etasjen, i henhold til NS3600.

Vurdering av avvik:

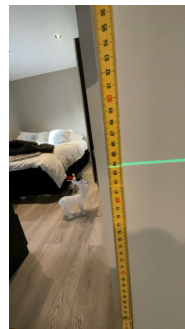
- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.



Høydeforskjell (stue/kjøkken)



Høydeforskjell (stue/kjøkken)



Høydeforskjell (soverom)



Høydeforskjell (soverom)

Tilstandsrapport

! TG 1 Etasjeskille (underetasje)

Beskrivelse

Etasjeskille/støpt dekke på grunn:

Målinger er utført i spisestue/kjøkken:

Lokalt avvik er målt til ca: 5 mm

Totalt avvik er målt til ca: 7 mm

Målinger er utført i soverom ved spisestue/kjøkken:

Lokalt avvik er målt til ca: 5 mm

Totalt avvik er målt til ca: 5 mm

I eldre bygg er forekomst av enkelte skjevheter ikke uvanlig.

Etasjeskillet kan ikke vurderes fullstendig, da konstruksjonen er skjult bak overflater.

Det gjøres oppmerksom på at vurderingen kun omfatter to rom i etasjen, i henhold til NS3600.

! TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Rom under terreng med laminat på gulv og utlektet vegger med plater.

Hulltaking er foretatt ved/i Innerste soverom i underetasjen mot terreng og nedløp fra renne.

Vektprosent ble målt i bunnsvill til 10,9%

Fuktprosent: Tilstand:

0-5 % Svært tørt

6-12 % Normalt innemiljø

13-17 % Moderat fuktig

18-20 % Høy fukt/risiko for mugg

>20 % Kritisk nivå/risiko for råteskader over tid

>28 % Fiber-metningspunkt/fritt vann i cellene

Underetasjen har tilluftsventiler.



Fuktmåling

! TG 1 Innvendige trapp

Beskrivelse

Boligen har trapp med flislagte inn og opptrinn.

Tilstandsrapport

! TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører med dørblader fra 2022/2023.

VÅTROM

1 ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad fra: 2022/2023
Dokumentasjon: FDV

Referansenivå:

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

1 ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Overflater med flislagte vegger. Tak med spiler/malt overflate og innfelte downlights.

1 ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv.

Høydeforskjell:

Fra topp gulvflis ved dørterskel til topp slukrist: 30 mm.

Fall:

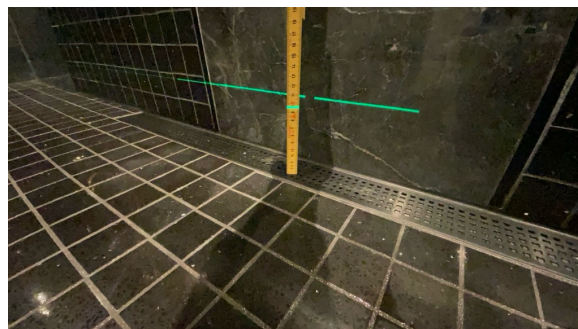
Det er målt fall til sluk i dusjsonen.

Det er målt fall på gulv fra dørterskel mot sluk.

Lokalt fall på valgte steder er målt med håndholdt vater/digitalt vater. Høydeforskjell sluk til gulvflis er målt med krysslaser.



Høydeforskjell (flis ved terskel)



Høydeforskjell (ved sluk)

1 ETASJE > BAD

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Rennesluk i dusjsonen.

Synlig klemt underliggende membran under klemring.
Smøremembran på vegger.



Sluk

1 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet er utstyrt med vegghengt toalett, servantinnredning med to servanter, to ettgrens blandebatterier, speil med belysning, to innebygget blandebatteri dusjsonen med håndholdt dusjhode og regnfall i tak, dusjdører i glass og badekar med boblefunksjon.

1 ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjon gjennom elektrisk avtrekkesventil og tilluft gjennom luftespalte under dør.

Avtrekk blir kontrollert med papir/ark.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Spalteventil under dørbladet på badet er ca. 2 mm. SINTEF Byggforsk anbefaler 10 mm.

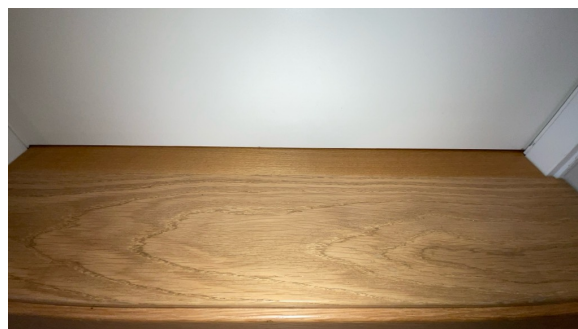
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For liten spalte under dørbladet reduserer lufttilførselen til badet og kan gi utilstrekkelig ventilasjon. Dette kan føre til høy luftfuktighet, kondens og risiko for mugg- og soppdannelse. Spaltehøyden bør økes i tråd med anbefalingene fra SINTEF Byggforsk (ca. 10 mm) for å sikre tilfredsstillende luftutveksling og fuktsikkerhet.



Papirtest



Liten spalte for tilluft

Tilstandsrapport

1 ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

TILLIGGENDE KONSTRUKSJONER:

Undersøkelse bak våtsone (dusjblandebatteri) fra tilstøtende rom: Utført fra trapperom.
Himling, visuell kontroll: Utført.
Bunnsvill, kontroll med fuktmåler: Ikke tilgjengelig.

Fuktsøk på overflater er utført i utsatte områder, med referanseverdi fra tørr sone.
Målingene er utført med Protimeter MMS2.

Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller påvist fuktskader.

HULLTAKING:

Fuktmåling ble utført gjennom inspeksjonsluke/luke for el-opplegg som er mot dusjonen.
Det er målt relativ luftfuktighet i vegg.
Det ble ikke konstatert fukt ved måling.

MERK:

Bad og tilhørende konstruksjoner er fuktutsatte. Jevnlige kontroller anbefales for å avdekke eventuelle endringer over tid.



Fuktmåling i vegg mot våtsone

KJELLER > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Bad fra: 2022/2023
Dokumentasjon: FDV

Referansenivå:
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Overflater med malte vegger og malt tak med innfelte downlights.

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Flislagt gulv.

Høydeforskjell:

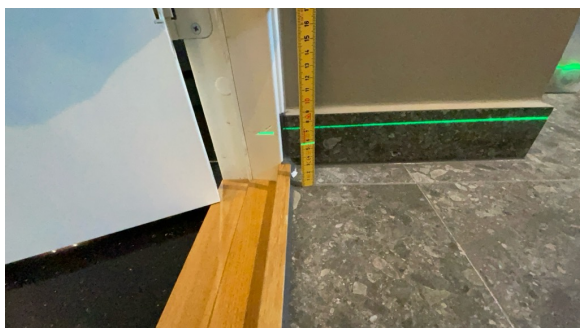
Fra topp gulvflis ved dørterskel til topp slukrist: 50 mm.

Fall:

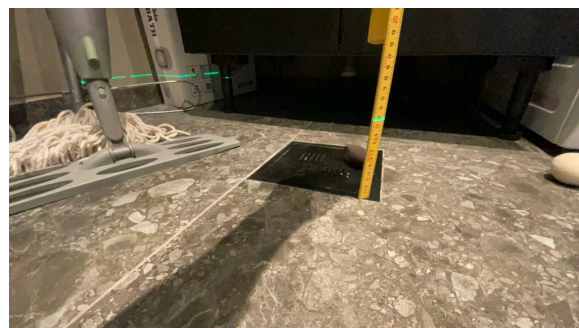
Delen av rommet som er i bruk som vaskerom har bra fall til sluk, noe mindre fall i området utenfor vaskesone/bærebjelke. Vurdert som tilfredstillende.

Lokalt fall på valgte steder er målt med håndholdt vater/digitalt vater. Høydeforskjell sluk til gulvflis er målt med krysslaser.

Det er påvist noe hullyd i enkelte fliser. Flisene sitter godt, ingen riss i fuger. Strakstiltak ikke nødvendig. Ikke vurdert som bom.



Høydeforskjell (flis ved terskel)



Høydeforskjell (ved sluk)

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk plassert i vaskesone.

Tettesjikt: Smøremembran.



Sluk

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet er utstyrt med skapinnredning, nedfelt kum, ettgreps blandebatteri, plass og opplegg for vaskemaskin.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Ventilasjon gjennom ventil i yttervegg.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er naturlig tilluftsventil i yttervegg.

Det er ingen spalte for tilluft under dør.

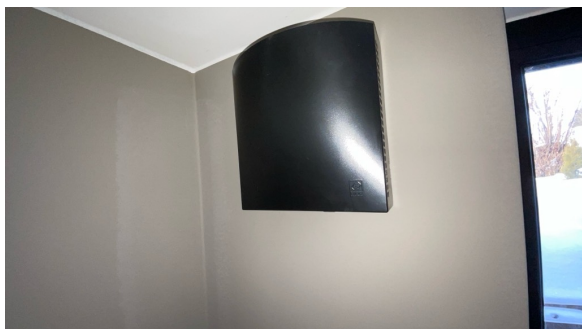
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

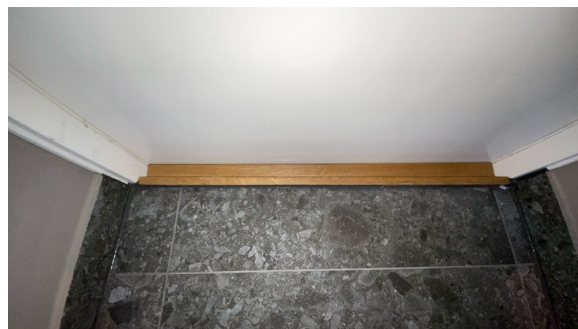
Elektrisk avtrekksvifte bør monteres dersom mulig.

Svak ventilasjon på et våtrom kan føre til konsekvenser som fuktskader og muggvekst.

Manglende spalte for tilluft under dør gir redusert luftutskifting på badet. Spalte eller annen tilluftsløsning bør etableres for å sikre tilfredsstillende ventilasjon.



Tilluftsventil



Ingen spalte for tilluft

KJELLER > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

TILLIGGENDE KONSTRUKSJONER:

Undersøk bak våtsone (dusjblandebatteri) fra tilstøtende rom: Ikke mulig yttervegg.

Himling sjekkes visuelt: Ikke mulig, vaskerom i kjeller.

Bunnsvill sjekkes med fuktmåler: Ikke mulig.

Fuktsøk på overflater utføres i utsatte områder med referanseverdi fra tørr sone. Utføres med Protimeter mms2.

Det er ikke påvist skader eller målt høye verdier.

Tilstandsgrad er gitt ut i fra undersøkelser kommentert ovenfor, dokumentasjon og alder.

HULLTAKING:

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner: Yttervegg/mur.

Det er vurdert som unødvendig å foreta hulltaking fra kontor mot vaskerom, da dette er over 2,5 meter unna vaskesone.

MERK:

Vaskerom og konstruksjoner tilknyttet vaskerom er fuktutsatte konstruksjoner. Jevnlige undersøkelser anbefales.

KJELLER > BAD (HYBEL)

Generell

Beskrivelse

Bad fra: 2022/2023

Dokumentasjon: FDV

Arbeid utført av:

Referansenivå:

Tilstandsrapport

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

KJELLER > BAD (HYBEL)

! TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Overflater med flislagte vegger og malt tak med innfelte downlights.

KJELLER > BAD (HYBEL)

! TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv.

Høydeforskjell:

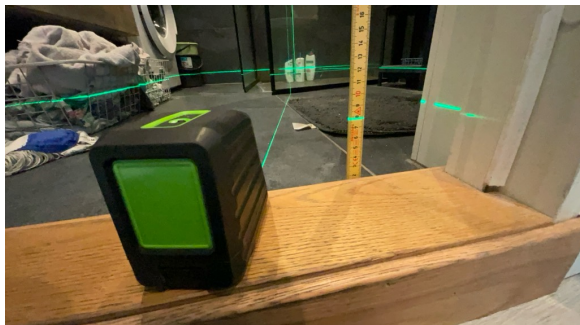
Fra topp gulvflis ved dørterskel til topp slukrist: ca 46 mm.

Fall:

Det er målt fall til sluk i dusjsonen.

Det er målt fall på gulv fra dørterskel mot sluk.

Lokalt fall på valgte steder er målt med håndholdt vater/digitalt vater. Høydeforskjell sluk til gulvflis er målt med krysslaser.



Høydeforskjell (flis ved terskel)



Høydeforskjell (ved sluk)

KJELLER > BAD (HYBEL)

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk i dusjsone.

Tettesjikt: Smøremembran.

Tilstandsrapport



Sluk

KJELLER > BAD (HYBEL)

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet er utstyrt med vegghengt toalett, servantinnredning med servant, ettgreps blandebeholder, speilskap, blandebeholder/dusjarmatur, dusjdører i glass, plass og opplegg for vaskemaskin.

KJELLER > BAD (HYBEL)

! TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk gjennom naturlig tilluftsventil i yttervegg og tilluft gjennom luftespalte under dør.

Avtrekk blir kontrollert med papir/ark.

Vurdering av avvik:

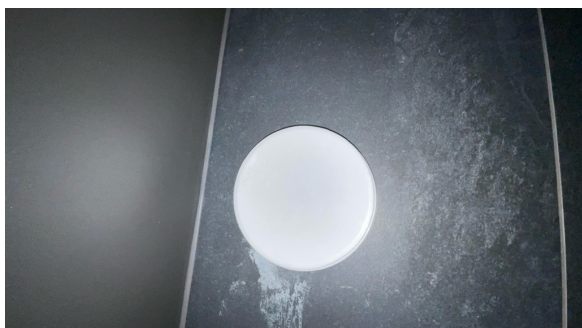
- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Elektrisk avtrekksvifte bør monteres dersom mulig.

Svak ventilasjon på et våtrom kan føre til konsekvenser som fuktskader og muggvekst.



Tilluftsventil

KJELLER > BAD (HYBEL)

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

TILLIGGENDE KONSTRUKSJONER:

Undersøkelse bak våtsone (dusjblendebeholder) fra tilstøtende rom: Utført
Himling, visuell kontroll: Ikke mulig.

Tilstandsrapport

Bunnsvill, kontroll med fuktmåler: Utført ved hulltaking.

Fuktsøk på overflater er utført i utsatte områder, med referanseverdi fra tørr sone.

Målingene er utført med Protimeter MMS2.

Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller påvist fuktskader.

HULLTAKING:

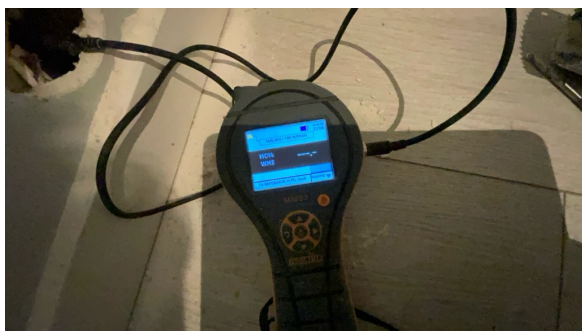
Det ble foretatt hulltaking og måling av vektprosent i bunnsvill fra tilstøtende rom: Gang

Det ble ikke konstatert fukt ved måling.

Det er foretatt visuell observasjon i borehullet og kontrollert for eventuell mugglukst.

MERK:

Bad og tilhørende konstruksjoner er fuktutsatte. Jevnlige kontroller anbefales for å avdekke eventuelle endringer over tid.



Fuktmåling



Fuktmåling

KJØKKEN

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate av stein.

Veggflater over benkeplate med flislagte flater.

Kjøkkenet er utstyrt med vannvakt, komfyrvakt, platetopp, nedfelt kum, ettgreps blandebatteri, kjøleskap, stekeovn, mikrobølgeovn, varmeskuff og oppvaskmaskin. Alle hvitevarer fra Bosch.

Hvitevarer er ikke vurdert, kun beskrevet.

Kjøkkenet er i følge eier fra 2022/2023.

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekksløsning gjennom kjøkkenventilator med kanal ut over tak.

Tilluftsløsning gjennom veggventil.

Ventilator blir kontrollert med papir/ark.

Tilstandsrapport



Papirtest

KJELLER > SPISESTUE/KJØKKEN (HYBEL)

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminat benkeplate.
Veggflater over benkeplate med malte glatte flater.

Kjøkkenet er utstyrt med vannvakt, komfyrvakt, platetopp, nedfelt kum, ettgreps blandebatteri, kombi kjøl/fryseskap, stekeovn og oppvaskmaskin.

Hvitevarer er ikke vurdert, kun beskrevet.

Enkelte synlige merker, skjevehter er registrert, hvilket er normalt for en brukt bolig og er derfor vurdert som normal bruksslitasje.

KJELLER > SPISESTUE/KJØKKEN (HYBEL)

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekksløsning gjennom kjøkkenventilator med kullfilter.
Tilluftsløsning gjennom veggventiler.

Ventilator blir kontrollert med papir/ark.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Kullfiltervifte renser noe av luften og sender luften tilbake til rommet. Dette tilfredsstiller ikke dagens krav til forsert avtrekk. Det vil si at luften skal ut av bygget.



Papirtest

Tilstandsrapport

SPESIALROM

1 ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med flislagt gulv, fliser og spiler på vegger. Tak med spiler og innfelt downlights.
Rommet er innredet med vegghengt toalett, servant og speil.
Ventilasjon gjennom ventil i yttervegg.

Det er påvist noe hullyd i flis. Flis sitter godt, ingen riss i fuger. Strakstiltak ikke nødvendig. Ikke vurdert som bom.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er naturlig ventilasjon gjennom ventil i yttervegg.
Det er ikke spalte under dør eller annen løsning for tilluft til rommet.
Det er ikke påvist løsning lekkasjesikring fra innebygget sisterner.

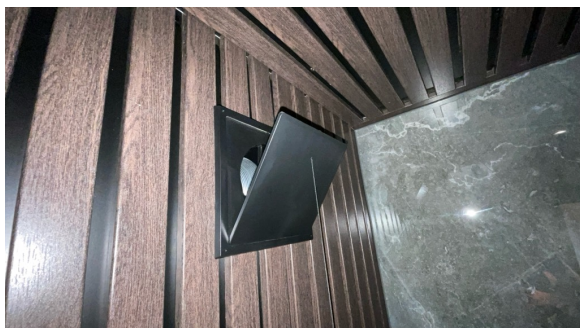
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

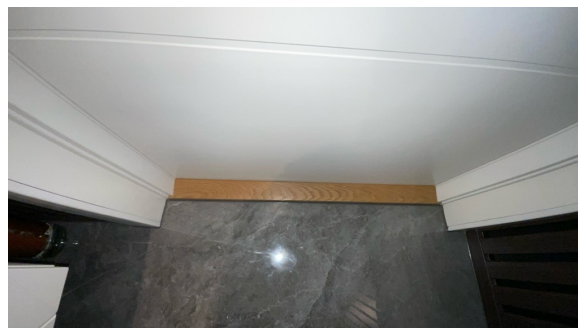
Naturlig ventilasjon gir begrenset luftutskifting. Elektrisk avtrekk bør vurderes for å sikre tilfredsstillende ventilasjon i henhold til NS 3600.

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l. for å sikre god luftutveksling.

Automatisk vannvakt bør monteres for å forhindre en eventuell lekkasje fra innebygget sisterner.



Tilluftsentil



Ingen spalte for tilluft

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Vannledninger bestående av rør i rør system og kobberør fra 2022/2023 og 2013.

Interne stoppeventiler plassert fordelerskapene, hovedstoppeventil i teknisk rom, stoppeventiler er testet ved befarings.

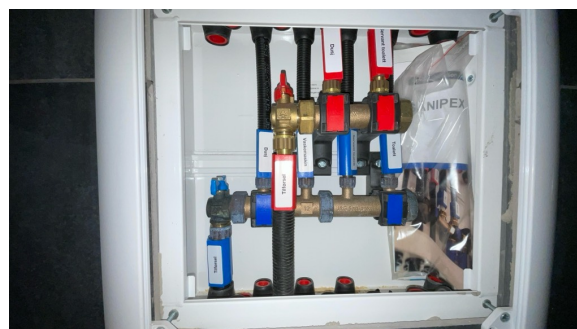
Vanntrykk er testet på kjøkken og bad samtidig.

Tilstanden er vurdert ut i fra alder og visuelle observasjoner av synlige rørføringer. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert. Store deler av rørføringer er skjult.

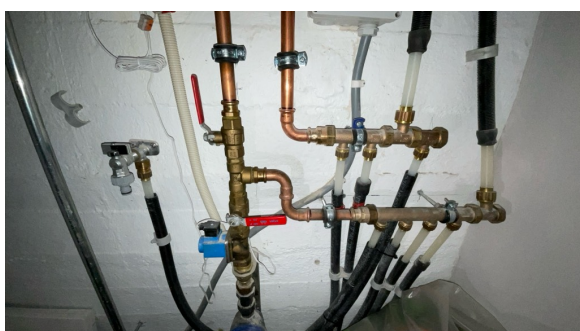
Tilstandsrapport



Fordelerskap 1 etasje



Fodelerskap kjeller



Hovedstoppeventil og opplegg i teknisk rom

Avløpsrør

Beskrivelse

Synlig avløpsrør i plast fra 2022/2023.
Stakeluke plassert bak luke i kjeller.

Avløpskapasitet er testet ved bruk av avløp på kjøkken og bad.

Tilstanden er vurdert ut ifra alder og visuelle observasjoner av synlige rørføringer. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert. Store deler av rørføringer er skjult.

Det er ikke opplyst om skifte av hovedsoil ved oppgradering i 2022/2023.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for soilrør.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Avviket indikerer redusert gjenværende levetid og økt usikkerhet knyttet til anleggets tilstand. Det er per i dag ikke behov for utbedringstiltak, da anlegget fungerer som forutsatt. Tiltak på sikt kan likevel ikke utelukkes.

Ventilasjon

Beskrivelse

Boligens tilluftsløsning:

1 etasje: Tilluftsventiler i yttervegger.

Kjeller: Tilluftsventiler i yttervegger.

Ventilasjonsløsning på bad og kjøkken er vurdert i egne punkter.

Det er ikke registrert avvik på tilluftsløsning i forhold til krav ved byggeår.

Varmtvannstank/sentral

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er installert NIBE væske til vann varmepumpe og tilhørende utstyr i boligen med borrehull på egen tomt. Opplegg for vannbåren varme i gulv, samt varmt forbruksvann fra varmepumpen.

Hentet fra tidligere prospekt:

Årstall: 2013 Kilde: Produksjonsår på produkt

Funksjonstesting er ikke utført av ovennevnte installasjoner. Det forventes at installasjonene fungerer tilfredsstillende dersom annet ikke er opplyst. Det er ikke gitt opplysninger om eventuelle avvik. Det er viktig å sette seg inn i åssen anlegget fungerer.



Anlegg

Vannbåren varme

Beskrivelse

Vannbåren varme i gulv.

1 etasje:

I følge merking på ventiler er det gulvvarme i gang, hovedsoverom, gjestesoverom, wc, gang, stue, kjøken og bad.

Kjeller:

I følge merking på ventiler er det gulvvarme i hall, bad, sov 1, sov 2, sov 3, hoved inngang og stue/kjøkken.

Det anbefales at man setter seg godt inn i hvordan vannbåren varme fungerer. Tilstandsgrad er gitt ut i fra alder, da dette er utenfor takstingeniørens kompetanseområde.

Tilstandsrapport



Kursoversikt 1 etasje



Fordelerstamme i kjeller



Kursoversikt kjeller



Fordelerstamme kjeller

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

Elektrisk anlegg:

Sikringsskapene har automatsikringer.

Spørsmål til eier:

Hvor er det varmekabler? Fungerer disse?

Varmekabel kun på badene og vaskerom. Alt fungerer

Varmekabler blir ikke funksjonstestet ved befaring av takstingeniøren.

Det foreligger avsluttet tilsynssak fra Elvia, kontrolldato 30.04.2026.

Takstingeniøren har ikke særskilt fagkompetanse eller autorisasjon innen elektrofaget. Det anbefales på generelt grunnlag å gjennomføre en el-kontroll i forbindelse med boligkjøp, da en slik kontroll kan avdekke feil og mangler som ikke kan påvises gjennom visuell besiktigelse eller dokumentasjon.

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

Ja

Spørsmål til eier

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

Ja, innvendig anlegg er skiftet i 2023.

Faktura foreligger. Samsvarserklæring fra utførende er ikke fremlagt.

Tilstandsrapport

Inntak og sikringsskap

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

Nei

Generell kommentar

Da det nylig er utført tilssyn av el-anlegget anses det ikke som nødvendig med en el-kontroll. Vær uansett klar over at det kan være feil eller mangler som ikke ble oppdaget ved tilssyn og at det mangler samsvarserklæring.



Avsluttet tilsynssak

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen er fra 2022/2023.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Utvendig tetting/fuktsikring av grunnmuren er avsluttet under utvendig terreng. Det er påvist at det mangler klemlist på knotteplast.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Avsluttet tetting/fuktsikring under terreng kan gi økt risiko for fuktinntrengning i grunnmur. Terreng bør justeres.

Manglende klemlist på knotteplast kan føre til at fukt og jordmasser trenger bak plasten. Klemlist bør monteres for å sikre tilfredsstillende fuktsikring.

Tilstandsrapport



Manglende klem-list



Manglende klem-list

! TG IU Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur er oppført i betong og lettklinkerblokker, med støpt såle mot grunn.

Vegger i underetasjen er innvendig kledd med plater, og konstruksjonen bak er derfor ikke tilgjengelig for inspeksjon. Utvendig er grunnmuren nylig pusset, noe som medfører at eventuelle sprekker, riss eller andre avvik ikke lar seg vurdere visuelt.

For byggets alder er det typisk at det ikke ble etablert kapillærbrytende sjikt (plast mot byggegrunn). Dette kan medføre økt risiko for fuktvandring fra grunnen og inn i konstruksjonen. Vær klar over dette.

! TG 1 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmur av betongstein.



Støttemur

! TG IU Terrengforhold

Beskrivelse

Terrengforhold

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport



Snødekt tomt

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør og vannledninger er av ukjent type.

Det er ikke opplyst om utskifting etter byggeår. Byggeår er derfor lagt til grunn for vurdering.

Årstall: 1947

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.

Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

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

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

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

Det er ikke foretatt radonmålinger, og det er ikke fremlagt dokumentasjon på at bygget er utført med radonsperre. (boligen ligger i ett område med moderat til lav aktsomhetsgrad)

Det er avvik i rømningsveier da det er over 100 cm opp til vinduer i kjeller.

Det er for lav høyde på rekkverk på forstøtningsmur.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

Manglende rekkverk på innvendig trapp medfører økt risiko for fall og personskade. Det må monteres rekkverk i henhold til gjeldende sikkerhetskrav for å lukke avviket.

Manglende rekkverk på utvendige trapper medfører økt fallfare, særlig ved fuktige eller glatte forhold. Det må monteres rekkverk i henhold til gjeldende sikkerhetskrav for å lukke avviket.

Manglende håndløper i innvendig trappeløp reduserer sikkerheten ved bruk av trappen. Det må monteres håndløper i henhold til gjeldende sikkerhetskrav for å lukke avviket.

For lav rekkverkshøyde på balkong/terrasse medfører økt risiko for fall. Rekkverket må forhøyes i henhold til gjeldende sikkerhetskrav for å lukke avviket.

For lave rekkverkshøyder i utvendige trapper øker faren for fallulykker. Rekkverkene må oppgraderes i henhold til gjeldende sikkerhetskrav for å lukke avviket.

For store åpninger i rekkverk i innvendige trapper medfører risiko for at barn kan falle gjennom eller sette seg fast. Åpningene må reduseres i henhold til gjeldende sikkerhetskrav for å lukke avviket.

Manglende radonmålinger og dokumentasjon på radonsperre gir usikkerhet om radonnivåene i boligen. Radonmåling bør gjennomføres for å avklare forholdet og vurdere behov for eventuelle tiltak.

Det er avvik ved rømningsveier, da høyde fra gulv til underkant vindu i kjeller overstiger 100 cm. Forholdet må utbedres i samsvar med gjeldende krav til rømningsvei.

Det er for lav høyde på rekkverk ved forstøtningsmur. Dette er ikke i samsvar med gjeldende sikkerhetskrav. Rekkverkshøyden må endres i henhold til gjeldende sikkerhetskrav for å lukke avviket.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

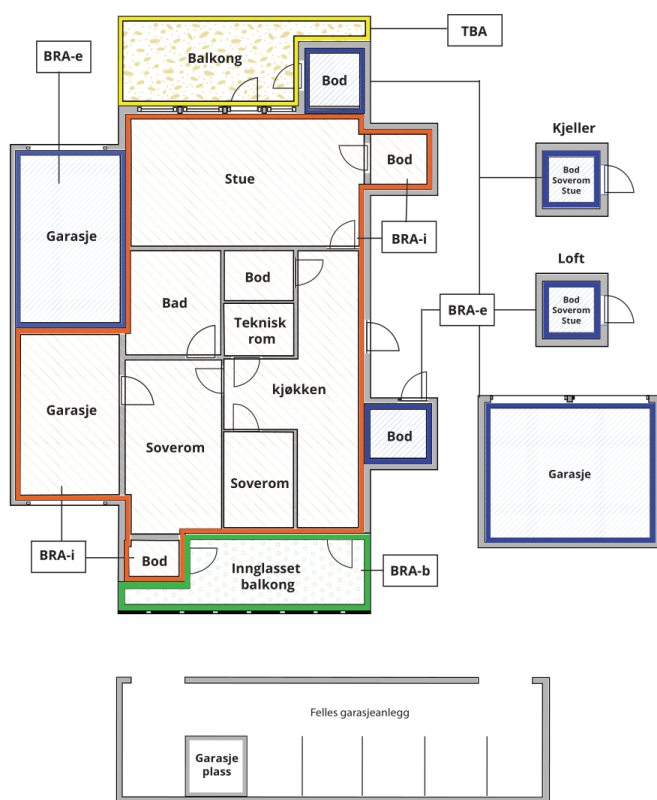
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som 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 bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk 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

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 etasje	108			108	107
Kjeller	115	41		156	
SUM	223	41			107
SUM BRA	264				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 etasje	Trapperom, soverom, omkleddingsrom, bad, soverom 2, toalettrom, stue/kjøkken		
Kjeller	Entré, vaskerom, kontor, spisestue/kjøkken (hybel), soverom 1 (hybel), soverom 2 (hybel), soverom 3 (hybel), bad (hybel), gang (hybel), teknisk rom	Garasje	

Kommentar

Den bygningssakkyndige skal måle boligens bruksareal i samsvar med den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for areal- og volumberegning av bygninger. NS 3940:2023.

Boligens areal er beregnet med 3D-laserskanner fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i forskrift til avhendingsloven. Garasje er medtatt som BRA-E i underetasjen da den er sammenkoblet med terrasse.

Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggt teknisk forskrift.

Takhøyde målt på tilfeldig sted i stue/kjøkken (1 etasje): 2,35m

Takhøyde målt på tilfeldig sted i stue/kjøkken (underetasje): 2,10m

Enkelte steder i underetasje er takhøyde under 2,00m

Det er takhøyde på under 2,20 i enkelte rom for som er i bruk for varig opphold.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Dagens planløsning avviker fra godkjente byggetegninger.

Underetasje:

Teknisk bod i hybel er ikke på tegninger.

Vaskerom er større enn på tegninger.

Takstingeniøren er ikke kjent med om det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger som stemmer med dagens bruk.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.2.2026	Truls Herman Tofteng	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3205 LILLESTRØM	416	46		0	1101.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Nerdrumveien 83

Hjemmelshaver

Kommentar

Det er ikke innhentet økonomisk informasjon tilknyttet boligen. Henviser til megler ved salg.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eier	11.02.2026	Informasjon om boligen. Tilgjengelig dokumentasjon. Svar på spørsmål om el-anlegget.	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	17.02.2026	Egenerklæringsskjema	Gjennomgått		Nei
Tegninger		Tegninger fra kommunen	Gjennomgått		Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

• Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

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

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeetasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

• det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

- Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.
- Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

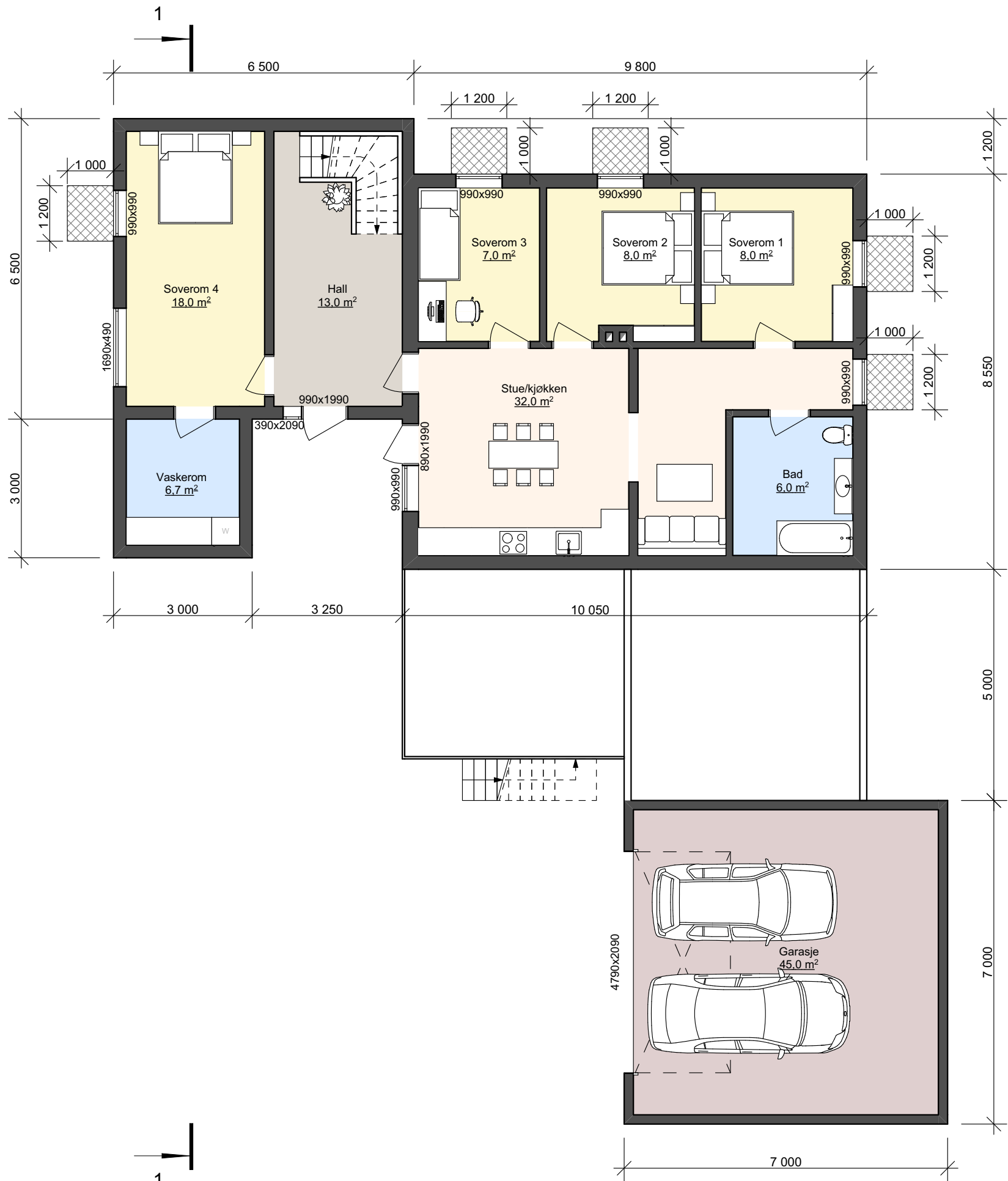
- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

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

I henhold til krav i forskriften (Tryggere bolighandel) er det ikke utført sjablongmessig anslag for avvik som er gitt TG 2. Det er kun gitt anslag ved avvik som er gitt TG3. Vær klar over at det er innhentet opplysninger fra tidligere prospekt. Forholdene er ikke dokumentert utover prospekt.

Kjellerplan M 1:100



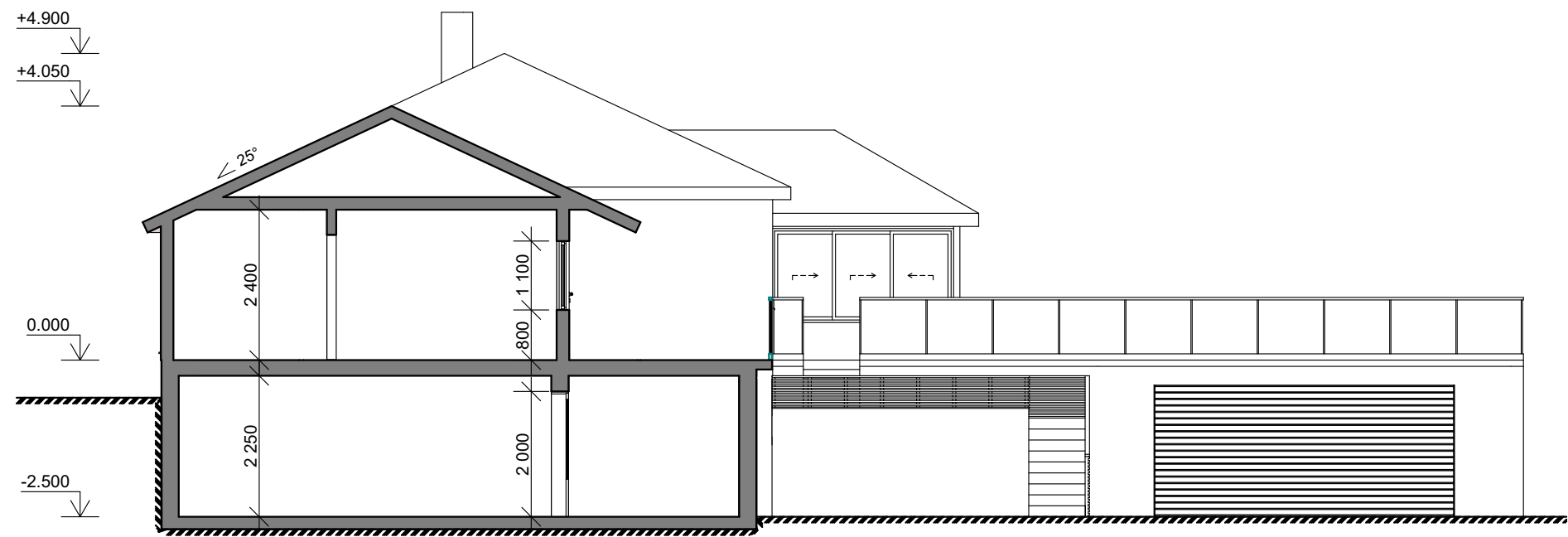
REV: 03		DATO: 13.03.2025	
TILTAK: E1_Nye fasade-, snitt- og plantegninger			
GJELDER: Kjellerplan		KOMMUNENR: 3030	
ADRESSE: Nerdrumsveien 83, 1900 Fetsund		G/BRN: 416/46	
MALESTOKK: 1:100 (A3)	TEGN: IL	DATO: 12.03.2025	

This detailed floor plan shows a 3-bedroom apartment with a terrace and bathroom. The layout includes:

- Soverom 5:** 18.0 m², located in the top left corner.
- Soverom 6:** 8.0 m², located in the bottom left corner.
- Bad:** 11.0 m², located in the top center.
- WC:** 2.0 m², located in the bottom center.
- Stue/kjøkken:** 44.0 m², located in the top right corner.
- Terrasse:** 20.3 m², located in the bottom left corner.
- Terrasse:** 82.1 m², located in the bottom right corner.
- Gang:** 13.6 m², located in the top center.
- Limtredager:** Two areas, one in the top center and one in the bottom center.
- Dimensions:** The overall dimensions are 6 500 x 9 800. The terrace dimensions are 1090x1090, 790x1990, and 2090x1690. The living area dimensions are 1490x990 and 3790x1490. The bathroom dimensions are 590x1990. The kitchen dimensions are 1490x990. The living area dimensions are 1590x2090 and 2890x1490.
- Stairs:** There are two sets of stairs, one in the top center and one in the bottom center.
- Orientation:** A north arrow is located in the top left corner.

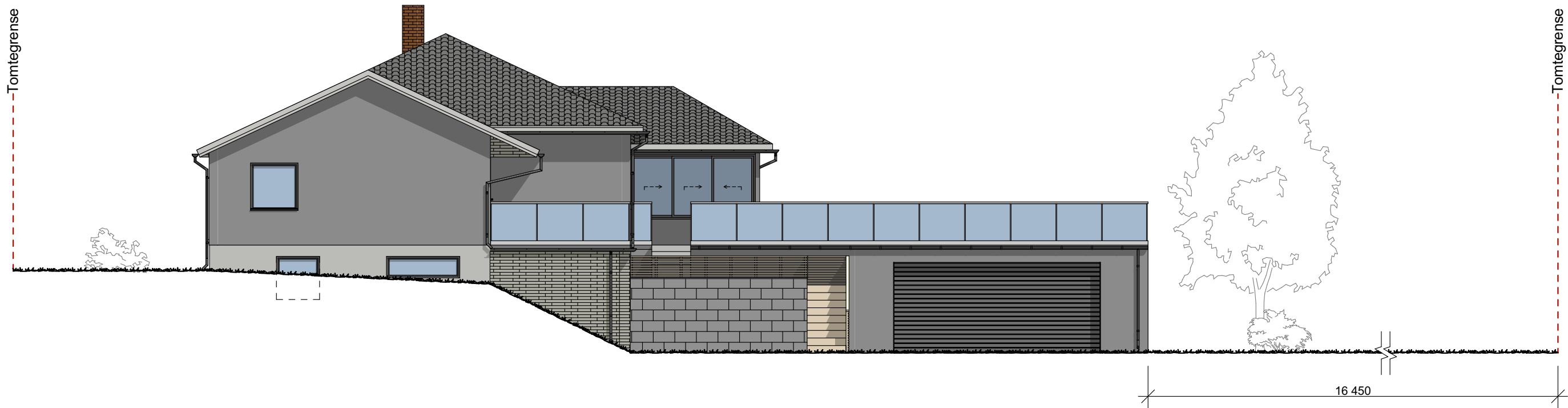
REV:	03	DATO:	13.03.2025
TILTAK: E1_Nye fasade-, snitt- og plantegninger			
GJELDER:	Plan 1 etg.	KOMMUNENR:	3030
ADRESSE:	Nerdrumsveien 83, 1900 Fetsund	G/BRN:	416/46
MALESTOKK:	1:100 (A3)	TEGN:	IL
		DATO:	12.03.2025

Snitt 1-1 M 1:100



REV: 03		DATO: 13.03.2025	
TILTAK: E1_Nye fasade-, snitt- og plantegninger			
GJELDER: Snitt 1-1		KOMMUNENR: 3030	
ADRESSE: Nerdrumsveien 83, 1900 Fetsund		G/BRN: 416/46	
MALESTOKK: 1:100 (A3)	TEGN: IL	DATO: 12.03.2025	

Fasade vest M 1:100

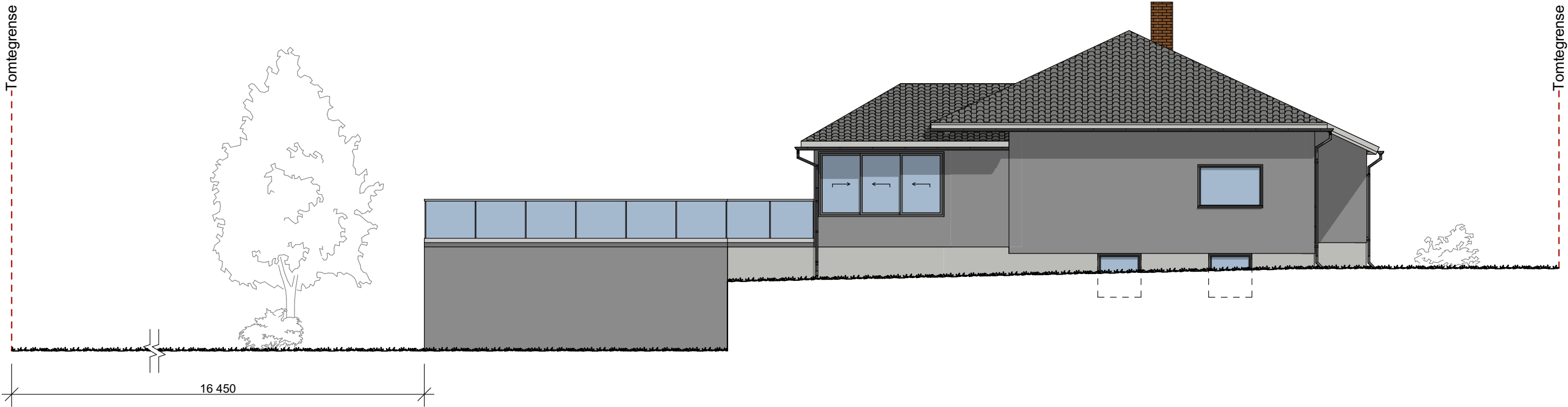


Fasade sør M 1:100



REV: 03		DATO: 13.03.2025	
TILTAK: E1_Nye fasade-, snitt- og plantegninger			
GJELDER: Fasade vest, fasade sør		KOMMUNENR: 3030	
ADRESSE: Nerdrumsveien 83, 1900 Fetsund		G/BRN: 416/46	
MALESTOKK: 1:100 (A3)	TEGN: IL	DATO: 12.03.2025	

Fasade øst M 1:100



Fasade nord M 1:100



REV:	03	DATO:	13.03.2025
TILTAK: E1_Nye fasade-, snitt- og plantegninger			
GJELDER:	Fasade øst, fasade nord	KOMMUNENR:	3030
ADRESSE:	Nerdrumsveien 83, 1900 Fetsund	G/BRN:	416/46
MALESTOKK:	1:100 (A3)	TEGN:	IL
		DATO:	12.03.2025



Lillestrøm kommune

Byggesak ytre

DINBYGGESAK OMID ROWSHAN
Torpmarka 10
1389 HEGGEDAL

Vår ref.:
BYGG-23/01306-23
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
17.03.2026

416/46, Nerdrumveien 83, ferdigattest for tilbygg, fasadeendring, bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel og endring av bærekonstruksjon og garasjetilbygg med takterrasse

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 416 / 46 / 0 / 0
Ansvarlig søker: DINBYGGESAK OMID ROWSHAN
Tiltakshaver: Robert Adrian Arhiroae

Vedtak

Med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10 gir Lillestrøm kommune ferdigattest for tilbygg, fasadeendring, bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel og endring av bærekonstruksjon og garasjetilbygg med takterrasse.

Grunnlag for behandlingen

Lillestrøm kommune viser til søknad om ferdigattest for tilbygg, fasadeendring, bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel og endring av bærekonstruksjon og garasjetilbygg med takterrasse mottatt 05.03.2026.

Andre opplysninger

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsene av 10.07.2025 og 13.11.2025. Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på byggets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på at bygningsmyndigheten avslutter saken.

Byggverk, eller deler av det må ikke tas i bruk til annet formål enn det som er fastsatt i de tillatelser som er gitt.

Ansvarsrett opphører ved utstedelse av ferdigattest. Kommunen kan likevel gi pålegg om retting og utbedring innen fem år etter at ferdigattest er gitt dersom det oppdages vesentlige forhold i strid med lovgivning eller den gitte tillatelsen, og som den ansvarlige har ansvaret for jf. pbl. § 23-3 andre ledd.

Klagerett

Dere kan klage på vedtaket, klagefristen er 3 uker fra dere mottar dette brevet. Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus er klageinstans. Klagen sender dere til Lillestrøm kommune.

Etter forvaltningsloven (fvl) § 42 kan du også be om at gjennomføringen av vedtaket utsettes frem til klagen er avgjort. Det er et vilkår for et eventuelt søksmål at du har benyttet muligheten til å klage på vedtaket, jf. fvl. § 27 b.

Med hilsen

Anne-Therese de Ridder
Avdelingsleder

Morten Hesselberg
Avdelingsingeniør

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til:
Robert Adrian Arhiroae