

Tilstandsrapport

 Tomannsbolig

 Oscar Wistings vei 6 B, 1463 FJELLHAMAR

 LØRENSKOG kommune

 gnr. 107, bnr. 1191, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 146 m² BRA-i: 139 m²



Befaringsdato: 29.07.2026

Rapportdato: 05.08.2026

Oppdragsnr.: 20000-1916

Eiendomsverdi ref nr: Q1370

Autorisert foretak: Verdico AS



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

Norsk takst

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



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

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

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

VERDICO AS

Verdico AS er et fagmiljø bestående av erfarne takstingeniører med bred og dokumentert kompetanse innen tilstandsrapportering, byggt teknisk rådgivning og øvrig takseringsvirksomhet. Våre takstingeniører har lang fartstid i bransjen og samarbeider strukturert for å sikre høy faglig kvalitet, metodisk presisjon og effektiv gjennomføring av oppdrag.

Gjennom standardiserte rutiner, systematisk erfaringsutveksling og kontinuerlig faglig utvikling, leverer Verdico AS tjenester som oppfyller gjeldende krav fra myndigheter og eiendomsmarkedet.

Selskapet er tilknyttet Norsk Takst, og benytter kvalitetssikrede verktøy, forsikringsordninger samt systemer for etter- og videreutdanning.

Rapportansvarlig

Kato Malvik

Uavhengig Takstingeniør

kato@verdico.no

991 26 687



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [forskrift til avhendingsloven](#) (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivarettatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet)
- innvendige og utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens 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 eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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

! TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

! TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

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

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

! TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

– TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Basert på visuell befaring, enkle fuktindikasjonsmålinger, stikktagninger, opplysninger fra rekvisit og offentlige registre, vurderes den tekniske tilstanden på eiendommen som følger: Bygget er oppført i 2021 og er dermed ca. 5 år gammelt, med konstruksjoner i all hovedsak i opprinnelig stand. Som følge av alder er det naturlig med noe redusert tilstand og restlevetid på enkelte bygningsdeler fra byggeåret.

Innvendige overflater og innredninger vurderes som normale og i stor grad avhengig av individuelle smak og behov. Overflater, inkludert bad og kjøkken, fremstår i normal stand med normal slitasje og uten særlige behov for oppgraderinger, men enkelte forhold som kan kreve tiltak på litt sikt er avdekket. Det henvises til konstruksjoner for ytterligere beskrivelser og vurderinger.

Tomannsbolig - Byggeår: 2021

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket har takteking med PVC-duk. Besiktiget fra taket via stige oppsatt på takterrassen.

Takrenner, nedløp og beslag i plastbelagt stål.

Det er flatt tak med sperrekonstruksjon. Helning fall i 2 retninger fra det som anses som midten av taket.

Veggene er oppført i trekonstruksjon av ukjent utførelse, med liggende bordkledning.

Ved tilfeldig kontroll, ble det avdekket lufting mellom kledningsbordene og konstruksjonen. Det ble også avdekket musesperre.

Det er utført stikkprøver på panelen. Stikkprøvene utføres ved at jeg stikker kniven i utvalgte områder av kledningen rundt boligen. Det ble utført ca 10 stikkprøver og det ble ikke avdekket råteskadde bord. Det opplyses om at stikkprøver er nettopp det, og det kan være panelbord på denne boligen som har større skader.

Vinduene er malte med 3-lags glass.

Balkongdørene (2 stk) er i treverk og har 3-lags glass.

Ytterdøren er i treverk med 2-lags glass.

Terrasse i trevirke med adkomst fra ett stuen i 3.etasje. Terrassen er bygget deler av 2.etasje. Det er avrenning til takrenne i front, og synlig papp ved takrenner og terskelen til døren.

Kommentar;

Terrassen er bygget opp med terrassebord på et underliggende tekkesystem/membranduk. Membranen er ikke synlig og kan derfor ikke inspiseres direkte. Det er utført en orienterende høydekontroll ved måling gjennom terrassebordene. Målingen indikerer et fall på ca. 70 mm over en lengde på ca. 4,41 meter, tilsvarende om lag 1:63. Målingen er beheftet med usikkerhet da den er utført uten tilgang til det underliggende tekkesjiktet, og det kan ikke utelukkes at lokale avvik forekommer.

Det er platting på terreng som ligger inntil boligen i 1.etasje. Adkomst fra stuen.

Betongtrapp med adkomst fra bakkeplan/garasjeanlegg til felles gårds plass.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulvene er av parkett og flis.

Kommentar;

Overflater fremstår med normal slitasje i forhold til alder. Normal slitasje anses å være; lokale hakk/merke, riper og annet.

Vegger og himling har malte, glatte flater.

Kommentar;

Overflater fremstår med normal slitasje i forhold til alder. Normal slitasje omfatter blant annet lokale hakk, merke, riper, skrue- og spikerhull etter oppheng av bilder, hyller og lignende, samt annen slitasje som kan forventes ved normal bruk.

Etasjeskillere er av trebjelkelag og betong(mot garasjen).

Kommentar;

1.etasje;
Lasaren ble plassert på gulvet mellom stuen og kjøkkenet, samt kontoret. Det ble kontrollert i retning yttervegger fra laserens utgangspunkt og på ca 20 punkter i etasjen. Største avvik mellom høyeste og laveste punkt er 8 mm (målt gjennom rommene), men dette er innenfor toleranser for NS 3600.

2.etasje;
Lasaren ble plassert på gulvet i 2 rom i etasjen. Første soverom til høyre opp trappen og rommet rett frem fra trappen(. Det ble kontrollert i retning yttervegger fra laserens utgangspunkt og på ca 20 punkter i etasjen. Største avvik mellom høyeste og laveste punkt er 12 mm (målt gjennom rommene), men dette er innenfor toleranser for NS 3600.

3.etasje;
Lasaren ble plassert på gulvet i etasjen. Det ble kontrollert i retning yttervegger fra laserens utgangspunkt og på ca 10 punkter i etasjen. Største avvik mellom høyeste og laveste punkt er 10 mm (målt gjennom rommet), men dette er innenfor toleranser for NS 3600.

Bygget skal være utført med radonsikring. Ferdigattest foreligger og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.

Det er utvendig stålpipeline og vedovn i 1.etasje inne i boligen.

Garasjekjeller hvor gulv er av betong, og vegger er av betong. Hulltaking er ikke foretatt fordi rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Det er lakkert tretrapp mellom etasjene.

Det er malte, glatte innerdører.

Beskrivelse av eiendommen

Det er av eier opplyst at det ikke er gjort observasjoner av skadedyr eller fuktkrevende insekter. Det ble ikke gjort observasjoner av slike insekter i badet i denne leiligheten, men forekomst av slike insekter kan aldri helt utelukkes selv om det ikke er gjort observasjoner av dette.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Flislagte gulv, vegger og malt himling
Slett lys innredning med servant og ettgreps blandebatteri. Dusjnise med innfellbare dører i glass. Opplegg for vaskemaskin.
Veggmontert toalett. Ventil i himlingen tilknyttet boligens ventilasjonsanlegg.

Det er 1 sluk på badet. Dette er plassert i dusjsonen.

Det foreligger ferdigattest for bygget. Våtrommene er oppført som en del av byggeprosjektet, og ferdigattesten dokumenterer at tiltaket er avsluttet og godkjent av kommunen. På denne bakgrunn vurderes dokumentasjonskravet for våtrom som oppfylt.

Elektriske varmekabler og fall mot sluk.

Våtrommet har smøremembran på vegg og gulv, ifølge dokumentasjon(FDV) fra utbygger. Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til flislagt gulv ved dørterskelen er 30 mm.

Det er foretatt fuktmåling ved hulltaking fra soverommet tilstøtende badet, uten å påvise unormale forhold.

Undersøkelsen gir et bilde av tilstanden i området der hullet er tatt, men utelukker ikke at det kan forekomme fukt i andre deler av konstruksjonen som ikke er åpnet. Lokale variasjoner kan forekomme, spesielt i eldre bad hvor tettesjikt og materialvalg ofte avviker fra dagens løsninger. Ved riving av dette rommet, kan det derfor ikke utelukkes skjulte forhold andre steder enn der hullet er tatt.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate av granitt naturstein. Det er kjølfrysenskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, oppvaskkum av stål, vannstoppsystem og komfyrvakt. Det er avtrekk via balansert anlegg.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom;
Flislagt gulv, malte vegger og malt himling. Slett lys innredning. Servant med ettgreps blandebatteri. Veggmontert toalett.(TECE)
Ventil i himlingen tilknyttet boligens ventilasjonsanlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Rør i rør system med fordelingskap på toalettrommet i 1.etasje. Vanninntak og stoppekraner ved varmtvannsberederen i kjelleren.

Innvendige avløpsrør er plast. Det er ikke mulig å se noen av avløpsrørene boligen utover det som er synlig i garasjeanlegget. Vurderingen er basert på alder og avrenning ved samtidig tapping.

Ventilasjonsanlegg aggregat i gangen i 1.etasje. Tilluft til

oppholdsrom. Avtrekksventiler fra bad, kjøkken og toalettrom.

Det er en varmtvannstank på ca. 200 liter i boligens garasjeanlegg. Overløp fra sikkerhetsventil til avløp og berederen er tilkoblet strømmettet direkte.

Hovedsikring og strømmåler i utvendig skap. Automatsikringer i skapet i entreen i 1.etasje. Jordfeilbrytere på alle kurser. Anlegget er delvis skjult/delvis åpent. Det vil si at kabelføringer og lignende både er skjult i vegger og himling, men noe klamret på listverk og andre overflater. Lamper stikk-kontakter og brytere er synlig. Belysning i boligen består i hovedsak av lamper og downlights.

Det elektriske anlegget er vurdert etter den forenkla kontrollen som inngår i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Anlegget er opplyst etablert i 2021, det foreligger samsvarserklæring for utførte arbeider, og eier opplyser at det ikke er utført senere endringer. Det ble heller ikke registrert synlige forhold ved den begrensede visuelle kontrollen som gir grunnlag for å anbefale ytterligere undersøkelser.

Elektriske anlegg krever normalt ettersyn og vedlikehold gjennom hele levetiden. Det er eiers ansvar å følge opp anlegget og kontakte registrert elektroinstallatør ved mistanke om feil eller behov for utbedringer.

Røykvarslere(3 stk) og håndslukkerapparat registrert i boligen.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunnen er ukjent.
Grunnmursbeskyttelsen er fra 2021.
Grunnmuren er av betong.

Det er viktig at terreng heller riktig i områder ved grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødvendig fuktbelastning på utvendig fuktsikring og drenering. Terrenget bør ha fall på minst 1:50 fra bygningen i en avstand på minst 3 m.

Ukjent type vann og avløpsrør. Offentlig vann og avløp via private stikkledning.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

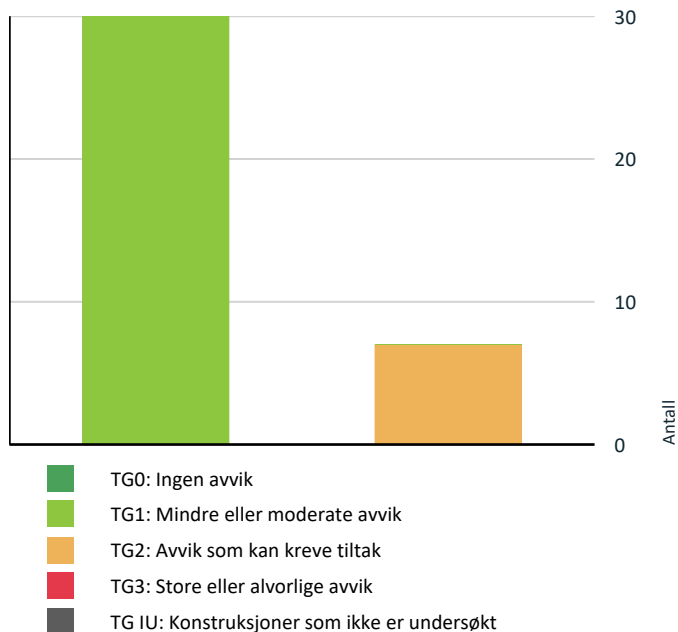
[Gå til side](#)

Tomannsbolig

- 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.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er sendt ut en ordrebekreftelse i forkant av oppdraget. I denne bekreftelsen etterspørres dokumentasjon. All dokumentasjon som er fremvist til meg er listet opp under "dokumenter". Ingen andre dokumenter er fremvist meg i forbindelse med oppdraget.

Befaringen er utført med begrensninger av at boligen var fullt møblert og bebodd. Det er kun flyttet på mindre møbler, esker eller lignende, dersom det har vært grunn til å mistenke at det skulle skjule betydelige forhold. Dette betyr at det kan være hakk, slitasje og andre forhold som ikke er avdekket på befaringsdagen. © [Verdico] 2026-
Materialet er vernet etter åndsverkloven. Kopiering og tilgjengeliggjøring er ikke tillatt uten samtykke fra rettighetshaverne, avtale med Kopinor (www.kopinor.no) eller annen forvaltningsorganisasjon, eller hjemmel i lov. Forbudet gjelder også trening av, og annen bruk av materialet i, kunstig intelligens, og innebærer et uttrykkelig forbehold mot tekst- og datautvinning etter digitalmarkedsdirektivet artikkel 4.

Dette vernet omfatter særskilt Verdico AS sine faglig utarbeidede tekster, formuleringer og vurderinger knyttet til bygningsdeler, herunder beskrivelser av avvik/årsak, konsekvens/tiltak, risikovurderinger, kostnadsforbehold og tekniske vurderinger. Slike tekster er utviklet som en del av selskapets metodikk og kompetansegrunnlag, og kan ikke kopieres, helt eller delvis, gjenbrukes, bearbejdes, distribueres eller implementeres i andre rapporter, databaser, malverk eller digitale systemer uten uttrykkelig skriftlig samtykke fra Verdico AS. Forbudet gjelder uavhengig av om materialet brukes i kommersiell eller ikke-kommersiell sammenheng.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takterrasse [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater - gulv [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- ! Toalettrom > 1.Etasje > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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



To av boligens soverom har vinduer med fast karm som ikke kan åpnes. Dette er ikke i samsvar med dagens krav i TEK17 om at rom for varig opphold skal ha minst ett vindu eller en dør til det fri som kan åpnes. [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår

2021

UTVENDIG

TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket har takteking med PVC-duk. Besiktiget fra taket via stige oppsatt på takterrassen.

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner, nedløp og beslag i plastbelagt stål.

Vurdering av avvik:

• Skorsteinens munning er målt til ca. 74 cm over takflaten. Dette er lavere enn den preaksepterte løsningen beskrevet i SINTEF Byggforsk 552.135. Det foreligger ikke produktdokumentasjon eller monteringsanvisning som bekrefter at utførelsen er i samsvar med produsentens krav.

Konsekvens/tiltak

• Lav skorsteinshøyde kan ha betydning for brannsikkerheten ved en eventuell skorsteinsbrann og kan påvirke trekkforholdene i skorsteinen. Det anbefales å innhente produktdokumentasjon eller få utførelsen vurdert av kvalifisert fagperson. Dersom utførelsen ikke er i samsvar med produsentens monteringsanvisning, bør nødvendige tiltak gjennomføres.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Det er flatt tak med sperrekonstruksjon. Helning fall i 2 retninger fra det som anses som midten av taket.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene er oppført i trekonstruksjon av ukjent utførelse, med liggende bordkledning.

Ved tilfeldig kontroll, ble det avdekket lufting mellom kledningsbordene og konstruksjonen. Det ble også avdekket musesperre.

Det er utført stikkprøver på panelen. Stikkprøvene utføres ved at jeg stikker kniven i utvalgte områder av kledningen rundt boligen. Det ble utført ca 10 stikkprøver og det ble ikke avdekket råteskadde bord. Det opplyses om at stikkprøver er nettopp det, og det kan være panelbord på denne boligen som har større skader.

Vurdering av avvik:

• På deler av fasaden, spesielt ved terrassene og langs inngangspartiet, er bordkledningen avsluttet for nært terrasseplattingen, terrassen og terrenget. Ifølge SINTEF Byggforsk anbefales at trekledning avsluttes med en avstand på 10–30 cm over terreng eller fast dekke (ref. Byggforskserien). For liten avstand gjør at kledningen blir utsatt for vannsprut, redusert uttørking og vanskelig vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

• For liten avstand mellom trekledning og terrasser/terreng innebærer risiko for økt fuktbelastning og redusert levetid på kledningen. Det er også vanskelig å utføre nødvendig vedlikehold, som maling eller inspeksjon bak kledningen. Det anbefales tiltak som sikrer tilstrekkelig avstand mellom terrasse og trekledning, eksempelvis ved å tilpasse terrassens høyde eller utforming. Dette vil redusere fuktpåvirkning og gjøre vedlikehold lettere, noe som samlet forlenger levetiden på fasaden.

Tilstandsrapport

Vinduer

Beskrivelse

Vinduene er malte med 3-lags glass.

Vurdering av avvik:

- To av boligens soverom har vinduer med fast karm som ikke kan åpnes. Dette er ikke i samsvar med dagens krav i TEK17 om at rom for varig opphold skal ha minst ett vindu eller en dør til det fri som kan åpnes.

Konsekvens/tiltak

- Manglende åpningsmulighet innebærer at rommene ikke oppfyller dagens krav til rom for varig opphold. Forholdet bør avklares og utbedres dersom rommene skal tilfredsstille gjeldende tekniske krav.

Balkongdører

Beskrivelse

Balkongdørene (2 stk) er i treverk og har 3-lags glass.

Ytterdør

Beskrivelse

Ytterdøren er i treverk med 2-lags glass.

Takterasse

Beskrivelse

Terrasse i treverk med adkomst fra ett stuen i 3.etasje. Terrassen er bygget deler av 2.etasje. Det er avrenning til takrenne i front, og synlig papp ved takrenner og terskelen til døren.

Kommentar;

Terrassen er bygget opp med terrassebord på et underliggende tekkesystem/membranduk. Membranen er ikke synlig og kan derfor ikke inspiseres direkte. Det er utført en orienterende høydekontroll ved måling gjennom terrassebordene. Målingen indikerer et fall på ca. 70 mm over en lengde på ca. 4,41 meter, tilsvarende om lag 1:63. Målingen er beheftet med usikkerhet da den er utført uten tilgang til det underliggende tekkesjiktet, og det kan ikke utelukkes at lokale avvik forekommer.

Vurdering av avvik:

- Sluk eller overløp fra terrassen til takrennen i front er ikke tilgjengelig for vedlikehold og kontroll.

Konsekvens/tiltak

- Det bør tilrettelegges for tilgang til sluk for kontroll, rens og vedlikehold.
- Manglende tilgang for inspeksjons- og rens av sluk/overløp fra terrassen, gjør det ikke mulig å kontrollere tilstand eller utføre normalt vedlikehold. Eventuell oppsamling av løv, smuss eller andre fremmedlegemer kan derfor bli stående uoppdaget og påvirke avrenningen fra terrassen. Det anbefales å etablere en løsning som gir tilgang til inspeksjon og rengjøring av sluk/overløp.

Terrasseplattning

Beskrivelse

Det er plattning på terreng som ligger inntil boligen i 1.etasje. Adkomst fra stuen.

Utvendige trapper

Beskrivelse

Betongtrapp med adkomst fra bakkeplan/garasjeanlegg til felles gårdsplass.

Tilstandsrapport

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvene er av parkett og flis.

Kommentar:

Overflater fremstår med normal slitasje i forhold til alder. Normal slitasje anses å være; lokale hakk/merke, riper og annet.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert bom (hulrom) under to gulvfliser ved inngangspartiet mot ytterdøren.
- Det er registrert stedvis knirk i gulvkonstruksjonen i deler av 1. og 2. etasje.

Konsekvens/tiltak

- Bom i fliser skyldes ofte mangelfull heft mot underlaget eller bevegelser i konstruksjonen. I dette området kan forholdet ha sammenheng med overgangen mellom ulike bygningskonstruksjoner (murkroner og støpt plate). Flisene fremstår hele ved befaringen, men det er økt risiko for sprekkdannelse eller at disse løsner over tid. Forholdet bør holdes under oppsikt, og ved eventuell utbedring bør det vurderes om det er behov for en bevegesfuge (dilasjonsfuge) i overgangen mellom konstruksjonene.
- Ytterligere undersøkelser er vurdert nødvendig. Dersom underlaget er årsaken, må man ta opp gulvet, rette av/legge riktig underlag iht leggeanvisninger og legge gulvet på nytt.

Knirk i gulv har i hovedsak betydning for komfort og brukskvalitet, og vurderes normalt ikke som en konstruktiv skade. Dersom årsaken er et mykt eller ujevnt undergulv, kan bevegelser i konstruksjonen over tid opprettholde eller forsterke knirken.

Utbedring kan være omfattende dersom underlaget er årsaken, da dette kan kreve demontering av gulv, avretting eller utbedring av undergulv og reetablering i henhold til gjeldende leggeanvisninger.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger og himling har malte, glatte flater.

Kommentar;

Overflater fremstår med normal slitasje i forhold til alder. Normal slitasje omfatter blant annet lokale hakk, merker, riper, skrue- og spikerhull etter oppheng av bilder, hyller og lignende, samt annen slitasje som kan forventes ved normal bruk.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskillere er av trebjelkelag og betong (mot garasjen).

Kommentar;

1. etasje;

Laseren ble plassert på gulvet mellom stuen og kjøkkenet, samt kontoret. Det ble kontrollert i retning yttervegger fra laserens utgangspunkt og på ca 20 punkter i etasjen. Største avvik mellom høyeste og laveste punkt er 8 mm (målt gjennom rommene), men dette er innenfor toleranser for NS 3600.

2. etasje;

Laseren ble plassert på gulvet i 2 rom i etasjen. Første soverom til høyre opp trappen og rommet rett frem fra trappen. Det ble kontrollert i retning yttervegger fra laserens utgangspunkt og på ca 20 punkter i etasjen. Største avvik mellom høyeste og laveste punkt er 12 mm (målt gjennom rommene), men dette er innenfor toleranser for NS 3600.

3. etasje;

Laseren ble plassert på gulvet i etasjen. Det ble kontrollert i retning yttervegger fra laserens utgangspunkt og på ca 10 punkter i etasjen. Største avvik mellom høyeste og laveste punkt er 10 mm (målt gjennom rommet), men dette er innenfor toleranser for NS 3600.

Tilstandsrapport

Radon

Beskrivelse

Bygget skal være utført med radonsikring. Ferdigattest foreligger og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er utvendig stålpipeline og vedovn i 1.etasje inne i boligen.

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Garasjekjeller hvor gulv er av betong, og vegger er av betong. Hulltaking er ikke foretatt fordi rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Innvendige trapper

Beskrivelse

Det er lakkert tretrapp mellom etasjene.

Innvendige dører

Beskrivelse

Det er malte, glatte innerdører.

Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det er av eier opplyst at det ikke er gjort observasjoner av skadedyr eller fuktkrevende insekter. Det ble ikke gjort observasjoner av slike insekter i badet i denne leiligheten, men forekomst av slike insekter kan aldri helt utelukkes selv om det ikke er gjort observasjoner av dette.

VÅTROM

2.ETASJE > BAD/WC

Generell

Beskrivelse

Flislagte gulv, vegger og malt himling

Slett lys innredning med servant og ettgreps blandebatteri. Dusjnise med innfellbare dører i glass. Opplegg for vaskemaskin. Veggmontert toalett. Ventil i himlingen tilknyttet boligens ventilasjonsanlegg.

Det er 1 sluk på badet. Dette er plassert i dusjsonen.

2.ETASJE > BAD/WC

Tilstandsrapport

! TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ferdigattest for bygget. Våtrommene er oppført som en del av byggeprosjektet, og ferdigattesten dokumenterer at tiltaket er avsluttet og godkjent av kommunen. På denne bakgrunn vurderes dokumentasjonskravet for våtrom som oppfylt.

2.ETASJE > BAD/WC

! TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er flislagte, og himlingen har malt innvendig tak.

2.ETASJE > BAD/WC

! TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk.

2.ETASJE > BAD/WC

! TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har smøremembran på vegg og gulv, ifølge dokumentasjon(FDV) fra utbygger. Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til flislagt gulv ved dørterskelen er 30 mm.

2.ETASJE > BAD/WC

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

2.ETASJE > BAD/WC

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk via ventil i himlingen, tilknyttet ventilasjonsanlegget. Spalte for tilluft mellom dørbladet og terskelen.



2.ETASJE > BAD/WC

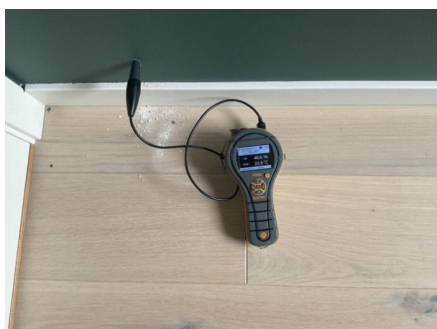
Tilstandsrapport

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt fuktmåling ved hulltaking fra soverommet tilstøtende badet, uten å påvise unormale forhold.

Undersøkelsen gir et bilde av tilstanden i området der hullet er tatt, men utelukker ikke at det kan forekomme fukt i andre deler av konstruksjonen som ikke er åpnet. Lokale variasjoner kan forekomme, spesielt i eldre bad hvor tettesjikt og materialvalg ofte avviker fra dagens løsninger. Ved riving av dette rommet, kan det derfor ikke utelukkes skjulte forhold andre steder enn der hullet er tatt.



Måling av RH i hulrom viser akseptabelt nivå.



Måling med pigg i trevirke indikerer vektprosent i trevirke under 8%, som betyr at trevirket er tørt

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate av granitt naturstein. Det er kjølfryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, oppvaskkum av stål, vannstoppsystem og komfyrvakt.

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er avtrekk via balansert anlegg.



TOALETTROM

1.ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Flislagt gulv, malte vegger og malt himling. Slett lys innredning.

1.ETASJE > TOALETTROM

! TG 1 Sanitærutstyr

Beskrivelse

Servant med ettgreps blandebatteri. Veggmontert toalett.(TECE)

1.ETASJE > TOALETTROM

! TG 2 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Ventil i himlingen tilknyttet boligens ventilasjonsanlegg.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilstrekkelig overstrømningsmulighet til toalettrommet(spalte mellom dørblad og terskel eller lignende)

Konsekvens/tiltak

- Manglende overstrømningsmulighet kan redusere ventilasjonens funksjon og luftutsifting i rommet. Det anbefales å etablere tilstrekkelig luftespalte, for eksempel ved å tilpasse dørbladet eller montere lufterist i selve dørbladet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

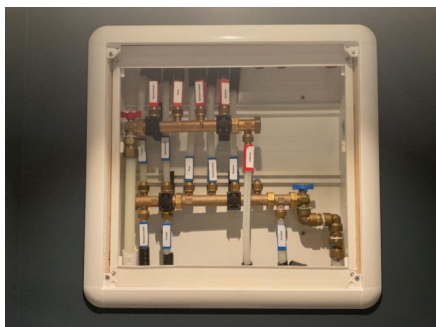
Rør i rør system med fordelingskap på toalettrommet i 1.etasje. Vanninntak og stoppekraner ved varmtvannsberederen i kjelleren.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert overløp fra skapet(hull i bunn). Det kunne imidlertid ikke verifiseres at lekkasjevann fra fordelerskapet ledes til rom med sluk. Det er heller ikke registrert automatisk lekkasjestopper i skapet.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å etablere løsning for bortledning av lekkasjevann til sluk og installere automatisk lekkasjestopper for å redusere skadeomfang ved eventuell lekkasje.



! TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er plast. Det er ikke mulig å se noen av avløpsrørene boligen utover det som er synlig i garasjeanlegget. Vurderingen er basert på alder og avrenning ved samtidig tapping.

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjonsanlegg aggregat i gangen i 1.etasje. Tilluft til oppholdsrom. Avtrekksventiler fra bad, kjøkken og toalettrom.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en varmtvannstank på ca. 200 liter i boligens garasjeanlegg. Overløp fra sikkerhetsventil til avløp og berederen er tilkoblet strømnettet direkte.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Hovedsikring og strømmåler i utvendig skap. Automatsikringer i skapet i entreen i 1.etasje. Jordfeilbrytere på alle kurser. Anlegget er delvis skjult/delvis åpent. Det vil si at kabelføringer og lignende både er skjult i vegger og himling, men noe klamret på listverk og andre overflater. Lamper stikk-kontakter og brytere er synlig. Belysning i boligen består i hovedsak av lamper og downlights.

Det elektriske anlegget er vurdert etter den forenklete kontrollen som inngår i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Anlegget er opplyst etablert i 2021, det foreligger samsvarserklæring for utførte arbeider, og eier opplyser at det ikke er utført senere endringer. Det ble heller ikke registrert synlige forhold ved den begrensede visuelle kontrollen som gir grunnlag for å anbefale ytterligere undersøkelser.

Elektriske anlegg krever normalt ettersyn og vedlikehold gjennom hele levetiden. Det er eiers ansvar å følge opp anlegget og kontakte registrert elektroinstallatør ved mistanke om feil eller behov for utbedringer.



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Røykvarslere(3 stk) og håndslukkerapparat registrert i boligen.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Byggegrunnen er ukjent.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Grunnmursbeskyttelsen er fra 2021.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren er av betong.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Det er viktig at terreng heller riktig i områder ved grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødvendig fuktbelastning på utvendig fuktsikring og drenering. Terrengtet bør ha fall på minst 1:50 fra bygningen i en avstand på minst 3 m.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.

Konsekvens/tiltak

- Flatt terreng inntil grunnmuren øker risikoen for vanninntrengning og høy fuktbelastning mot utvendig fuktsikring og drensssystem. Det anbefales derfor å justere terrenget slik at det etableres fall fra bygningen i tråd med anbefalingen på minimum 1:50 (2 cm per meter) over minst 3 meter. Tiltaket vil bidra til redusert vannbelastning og bedre funksjon for eksisterende fuktsikring og drenering.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Ukjent type vann og avløpsrør. Offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

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:

- To av boligens soverom har vinduer med fast karm som ikke kan åpnes. Dette er ikke i samsvar med dagens krav i TEK17 om at rom for varig opphold skal ha minst ett vindu eller en dør til det fri som kan åpnes.

Konsekvens/tiltak

- Manglende åpningsmulighet innebærer at rommene ikke oppfyller dagens krav til rom for varig opphold. Forholdet bør avklares og utbedres dersom rommene skal tilfredsstille gjeldende tekniske krav.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

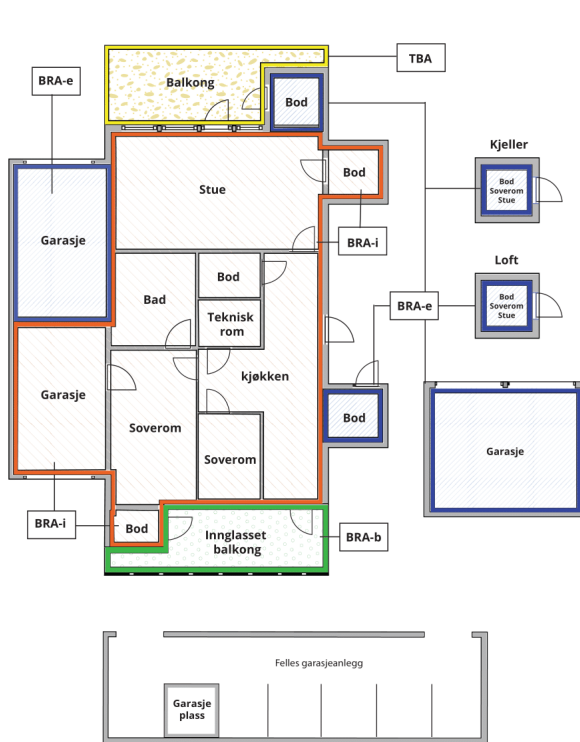
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje	57			57	19
2.Etasje	57			57	
3.Etasje	25			25	32
Kjeller		7		7	
SUM	139	7			51
SUM BRA	146				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Entré, hall m/trapp, toalettrom, kontor, kjøkken, stue		
2.Etasje	Hall m/trapp, bad/wc, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4		
3.Etasje	Stue m/trapp		
Kjeller		Bod	

Kommentar

-Det medfølger parkeringsplasser i felles garasjeanlegg, ifølge opplysninger gitt av eier. Det er ikke gjort undersøkelser rundt hvorvidt dette er en tinglyst plass, midlertidig brukstillatelse eller andre eierstrukturer.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.7.2026	Kato Malvik	Takstingeniør
	Johanna Katrin Fridriksdottir Winroth	Kunde
	Hans Anders Winroth	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3222 LØRENSKOG	107	1191		2	178.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Oscar Wistings vei 6 B

Hjemmelshaver

Winroth Hans Anders, Fridriksdottir Johanna
Katrin

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i et etablert område på Fjellhamar. Kort gangavstand til Hanaborg stasjon, barneskole, barnehage og rekreasjonsmuligheter i skogsterreng. Nabolaget består hovedsakelig av eneboliger. Området kan videre by på fine turmuligheter langs Fjellhamarelva, bademuligheter i Vesletjern og kuperte skogsløyper for den treningsglade i skogen på oversiden av området. Sentrumskjernen av Fjellhamar er under utvikling med blant annet nylig ferdigstilt barneskole, flerbrukshall med svømmebasseng og moderne boligbygg. Fra før er Fjellhamar Torg ved stasjonen et meget positivt tilskudd til nærområdet med bl.a. Coop Mega, optiker, kafe, frisør m.m. Kort avstand til skoler i alle trinn og gode barnehager, både kommunale og private. Kort avstand til Fjellhamar barneskole, Luhr barneskole og Fjellsrud ungdomsskole. Videregående utdanning på Lørenskog vgs og Mailand med et bredt utvalg studieretninger. Merk at kommunen har veiledende inntaksområder. Daglige innkjøp gjøres på Kiwi Fjellhamar, Coop Mega på Fjellhamar Torg eller Rema 1000 på Metro Senter eller i Stasjonsbyen. På nye Fjellhamar Torg finner du Coop Mega, Garçon, frisør m.m. For større innkjøp og shopping kan nærområdet by på både Strømmen, Metro og Triaden kjøpesenter. Strømmen Storsenter ligger 7 minutter unna med bilen og er et av Norges største kjøpesentre med over 200 butikker og tilknyttede virksomheter. På Lørenskog finner du Triaden (Lørenskog senter) og Metro senter

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig og privat veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikk- og fellesledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp via private stikk- og fellesledninger.

Regulering

Omfattes av kommuneplan for Lørenskog

Om tomten

Tomten er opparbeidet med gruset adkomstvei, terrasseplattning, gressplen og diverse beplantning.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	30.06.2026		Gjennomgått	5	Nei
Tegning	25.04.2019	Kjeller	Gjennomgått	1	Nei
Tegninger	25.04.2019	Plan 2 og 3	Gjennomgått	2	Nei
Tegning	27.09.2019	Plan 1	Gjennomgått	1	Nei
Ferdigattest	09.11.2021		Gjennomgått	2	Nei
Faktura	30.07.2021	stikk data skap	Gjennomgått	1	Nei
Faktura	28.09.2021	lampemontering	Gjennomgått	1	Nei
Faktura	16.02.2022	lampemontering	Gjennomgått	1	Nei
Samsvarserklæring	21.06.2021	Nyanlegg	Gjennomgått	4	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.08.2026	

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonssprøving 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."*