# Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Husebyveien 12 B, 2020 SKEDSMOKORSET

LILLESTRØM kommune

gnr. 37, bnr. 665

Andelsnummer 35

**Sum areal alle bygg: BRA: 85 m² BRA-i: 83 m²**




**Befaringsdato:** 26.10.2026 **Rapportdato:** 10.11.2026 **Oppdragsnr.:** 18777-1148 **Eiendomsverdi ref nr:** JY1835

**Autorisert foretak:** Norsk Eiendomstaksering AS **Sertifisert Takstingeniør:** Pål Andre Thronsen **Vår ref:** Pål Andre Thronsen

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

## Norsk takst

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

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

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

## Norsk Eiendomstaksering AS

Norsk Eiendomstaksering har jobbet aktivt i eiendomsmarkedet siden starten i 1996 og vi har derav nær 30 års erfaring innen takseringsbransjen. Takstingeniør og økonom Pål Andre Thronsen har vært med siden starten som takstingeniør på heltid.
Vi har derav lang og solid erfaring. Vi er en av Oslo's ledende takstforretninger og har vurdert tusenvis av eiendommer. Primært takserer vi eiendommer i Oslo, Asker, Rælingen, Lillestrøm, Frogn, Follo og øvrige deler av Akershus. Vi har også betydelig lokal kompetanse i en rekke andre områder i Norge og har hatt mange ulike oppdrag fra Agder i sør til Troms i nord. Der vi ikke er lokalkjent og det er behov for det i oppdraget samarbeider vi med noen av våre samarbeidspartnere.

**Rapportansvarlig**

Pål Andre Thronsen
Uavhengig Takstingeniør
pat@eiendomstaksering.no
905 96 983

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE**

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

© iVerdi 2026 © Norsk takst 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og Norsk takst og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kar kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniørene som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med Norsk takst eller iVerdi. iVerdi og Norsk takst reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Norsk Eiendomstaksering AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

# 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

Boligen fremtrer med i hovedsak normal bruksslitasje og er normalt holdt over tid slik det fremkommer ved befaring, det har vært fornying av bl.a bad og kjøkken men det er for mange år siden, anslagsvis 20-25 år siden. Det er TG 3 på bad grunnet alder på badet. Det er TG 2 på noen øvrige punkter - se rapportens beskrivelse av disse forhold - der de ulike forhold er nærmere beskrevet og vurdert.
Se derav for ytterligere informasjon også konstruksjonsbeskrivelser, bilder - ingen egenerklæring pga fullmektig ikke har kjennskap til boligen.
Selv om det foreligger en Tilstandsrapport, er det likevel påkrevet for interessenter og undersøke eiendommen grundig før kjøp.
Det må bl.a alltid påregnes overflateoppussing ved kjøp av en brukt bolig.

## Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1991

UTVENDIG Gå til side

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.
Boligen har hovedytterdør som er hvitmalt.
Bygningen har balkongdør i malt tre, med 3-lags isolerglass.
Balkong med betongdekke. Rekkverk i tre i front. Det er belysning på balkongen og i boden, samt stikkontakt i bod. Markise med motor, noe slitt duk. Høyde på rekkverk er 90cm over dekke.

INNVENDIG Gå til side

Gulvene er belagt med parkett i stue, fliser i entré og belegg på soverom.
Veggene har malte plater, malte glatte flater, tapet, malt strie og fliser på kjøkken yttervegg mot adkomst.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Bygget er oppført før det ble et krav å legge radonssperre. Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant.
Det er mursteinspipe og peisovn.
Innvendig har boligen malte glatte dører, dels skyvedører.

VÅTROM Gå til side

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon foreligger.

Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Rommet har innredning med nedfelt servant, speilfront og lys over, boblekar, wc og opplegg for vaskemaskin. Tørkeskap.
Varmtvannsbereder.
Ventilasjon styrt av kjøkkenventilator. Ventil plassert i himling.

Fuktmåling er foretatt, uten å påvise unormale forhold. Det er luke for inspeksjon av vannrør/avløp i vegg bak dusj med åpning fra soverom som gjør inspeksjon av vegg i dusjsone mulig, og det var derfor ikke behov for hulltaking i angjeldende område.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er oppvaskkum av stål og komfyrvakt.
Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

Yttervegger er dels flislagte og i ytterhjørne er det innkledd teknisk sjakt er det opplyst.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter. Innvendige vannledninger er av kobber. Stoppekran innenfor luke i vegg i boligens soverom mot bad.

Innvendige avløpsrør er av ABS plastrør, brukt på 1970- og 1980-tallet.

Boligen har mekanisk ventilasjon. Tilluft fra luker i yttervegg samt spalter over vinduer - Avtrekk via kjøkken og bad via vifte, styrt av kjøkkenventilator.

Varmtvannstanken har et volum på 116 liter. Ifølge informasjonen på berederen er produksjonsåret 1991.

Elektrisk anlegg er en kombinasjon av åpent og skjult anlegg.
Sikringsskap er plassert i gang og er med automatsikringer.
Panelovner fra byggeår dels og enkelte fornyet - i stue og et soverom i boligen samt varmekabler i bad som installerte varmekilder. Det ble ikke opplyst om noe feil med det elektriske anlegget i leiligheten på befaringen.
EL. anlegget er ikke videre vurdert da dette ikke er takstmannens kompetanseområde. Det anbefales el-takst ved tvil om tilstand, funksjonalitet og kapasitet.

## Arealer Gå til side

## Forutsetninger og vedlegg Gå til side

## Lovlighet Gå til side

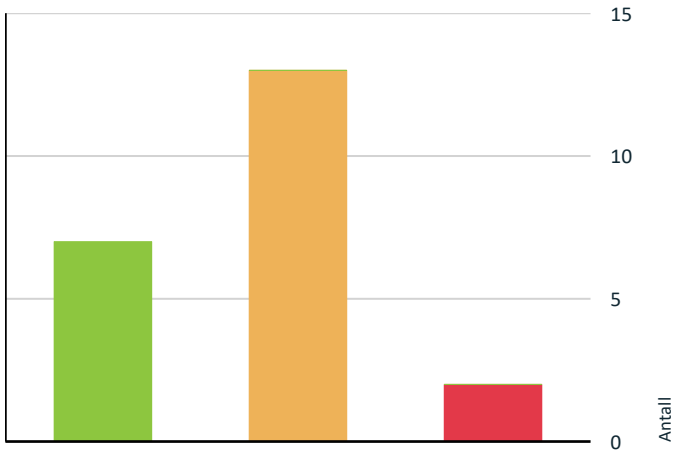
**Boligbygg med flere boenheter**

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

Vegg mellom stue og et soverom er fjernet samt tettet igjen dør med enkel vegg mellom soverom og bad.

# Sammendrag av boligens tilstand

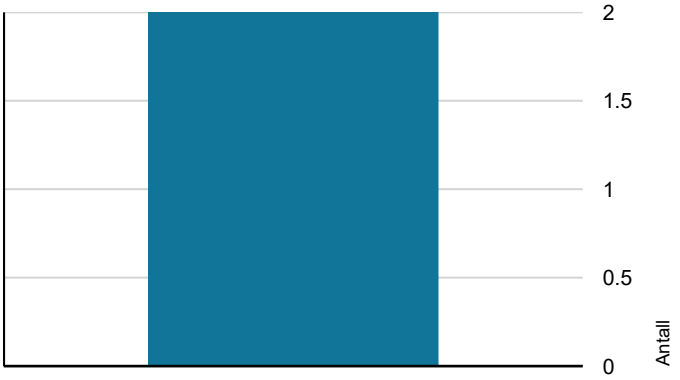
## Fordeling av tilstandsgrader




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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad




- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er kun leilighetens innvendige forhold som er vurdert. Fellesarealer er ikke vurdert. Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, oppganger, trappeadkomster, balkonger og felles tekniske installasjoner.

Boligen var dels møblert og særlige tunge gjenstander flyttes ikke. Skjulte rør vurderes etter antatt alder. EL-anlegg er visuelt besiktiget og er ikke takstingeniørens sitt fagområde. Vurderes på bakgrunn av dette. Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall oppgitt av eier/rekvirent og/eller i tidligere takst/prospekt.

Til arealmålinger benyttes Leica Disto D5 lasermåler.
Til måling av skjevheter i gulv og fall til sluk benyttes krysslaser - grønn laser - Extreme Pro G2.

## Oppsummering av avvik

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

### Boligbygg med flere boenheter

**TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**

| | |
|---|---|
| **Våtrom > 3 etasje > Bad > Generell** | Gå til side |
| **Våtrom > 3 etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk** | Gå til side |

**TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**

| | |
|---|---|
| **Utvendig > Vinduer** | Gå til side |
| **Utvendig > Ytterdører** | Gå til side |
| **Utvendig > Balkongdør** | Gå til side |
| **Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner** | Gå til side |
| **Innvendig > Overflater - gulv** | Gå til side |
| **Innvendig > Overflater - vegger og himlinger** | Gå til side |
| **Innvendig > Innvendige dører** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger** | Gå til side |

# Sammendrag av boligens tilstand

**Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør** Gå til side

**Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank** Gå til side

**Kjøkken > 3 etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side

**Våtrom > 3 etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side

**Våtrom > 3 etasje > Bad > Overflater gulv** Gå til side

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

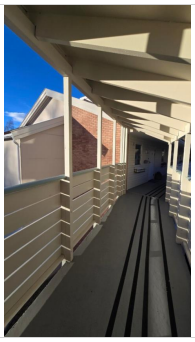
**Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet**

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

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

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



**Byggeår**
1991

**Kommentar**
Info innhentet fra Norges Eiendommer, via infoland.no

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

**Vedlikehold**
Leiligheten fremstår med enkelt vedlikehold over tid. Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

## UTVENDIG

### TG 2 Vinduer

**Beskrivelse**
Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

**Vurdering av avvik:**
• Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

**Konsekvens/tiltak**
• Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer.

• Vinduer bør følges opp med jevnlig kontroll og vedlikehold, og det må påregnes utskifting av vinduer på sikt.
Konsekvensen av eldre isolerglassruter er økt risiko for punktering, redusert isolasjonsevne og mulige fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.





### TG 2 Ytterdører

**Beskrivelse**
Boligen har hovedytterdør som er hvitmalt.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm.

**Konsekvens/tiltak**
• Det anbefales å justere, tette eller utbedre døren for å sikre god tetthet og funksjon.

• Det bør utføres tiltak for å tette åpningen mellom dørblad og dørkarm for å unngå varmetap, trekk og redusert lydisolasjon. Manglende utbedring kan føre til økte oppvarmingskostnader og redusert bokomfort.

Dør med håndtak/mekanismer og overflater er bruksslitt over tid.






### TG 2 Balkongdør

**Beskrivelse**
Bygningen har balkongdør i malt tre, med 3-lags isolerglass.

# Tilstandsrapport

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm.

**Konsekvens/tiltak**
• Utetthet mellom dørblad og karm kan føre til trekk, varmetap og risiko for fuktinntrenging.

• Det bør utføres tiltak for å tette åpningen mellom dørblad og karm for å hindre varmetap, trekk og mulig fuktskade i tilstøtende konstruksjoner. Manglende utbedring kan føre til økte oppvarmingskostnader og redusert bokomfort.

• Det bør utføres tiltak for å tette åpningen mellom dørblad og karm for å unngå varmetap, trekk og mulig fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

Dør med håndtak/mekanismer og overflater er bruksslitt over tid.





## TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

**Beskrivelse**
Balkong med betongdekke. Rekkverk i tre i front. Det er belysning på balkongen og i boden, samt stikkontakt i bod.  Markise med motor, noe slitt duk. Høyde på rekkverk er 90cm over dekke.

**Vurdering av avvik:**
• Det er symptom på eller registrerte skader på overflater.

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

**Konsekvens/tiltak**
• Det anbefales å undersøke omfang og årsak, og utbedre skadene for å hindre videre forverring.

• Overflateskader bør utbedres for å hindre videre forringelse av konstruksjonen og redusere risikoen for fuktskader eller forringet levetid på balkongen.

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

Det fremkom riss i betong i dekke.







## INNVENDIG

## TG 2 Overflater - gulv

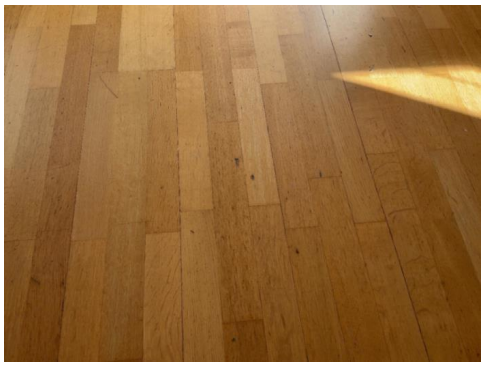
**Beskrivelse**
Gulvene er belagt med parkett i stue, fliser i entré og belegg på soverom.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist riss/sprekker i overflater.

**Konsekvens/tiltak**
• Overflater med riss og sprekker bør utbedres eller skiftes for å hindre videre forringelse og redusere risikoen for ytterligere skader eller slitasje.

# Tilstandsrapport

Det er noe oppsprukket parkett, spesielt i skjøter, samt enkelte fuktmerker, samt noe hakk og skjolder.









## TG 2 Overflater - vegger og himlinger

**Beskrivelse**

Veggene har malte plater, malte glatte flater, tapet, malt strie og fliser på kjøkken yttervegg mot adkomst.

**Vurdering av avvik:**

• Det er påvist riss/sprekker i overflater.

• Brukslitte flater med noe hakk og merker, hull etter innfesting bilder og annet på vegger.

**Konsekvens/tiltak**

• Riss og sprekker kan skyldes bevegelser eller slitasje, med risiko for videre utvikling og underliggende skader.

Sprekker - riss i vegg på soverom.







## TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

**Beskrivelse**

Etasjeskiller er av betongdekke.

## Radon

**Beskrivelse**

Bygget er oppført før det ble et krav å legge radonssperre. Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant.

# Tilstandsrapport

## Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

**Beskrivelse**

Det er mursteinspipe og peisovn.





## TG 2 Innvendige dører

**Beskrivelse**

Innvendig har boligen malte glatte dører, dels skyvedører.

**Vurdering av avvik:**

• Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører.

**Konsekvens/tiltak**

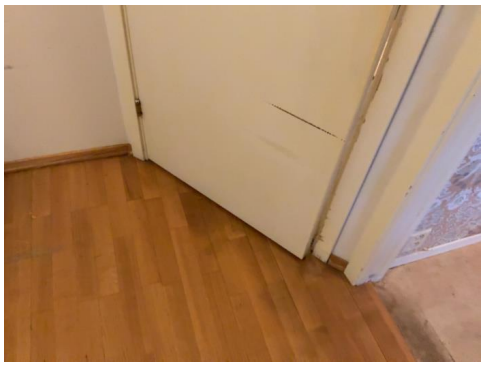
• Det anbefales å utbedre avvikene ved justering, vedlikehold eller utskifting etter behov.

• Enkelte dører må justeres.

• Det bør utføres justering eller utbedring av dører med monteringsavvik og skjevheter for å sikre funksjonalitet og forhindre ytterligere slitasje.
Konsekvensen av å ikke utbedre kan være redusert brukervennlighet, økt slitasje og mulig skade på dør eller karm over tid.

Dør til bad subber i parkett. Generelt slitte karmer og merker i dører







## TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

# VÅTROM

## 3 ETASJE > BAD

## TG 3 Generell

**Beskrivelse**

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon foreligger.

**Vurdering av avvik:**

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

**Konsekvens/tiltak**

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

# Tilstandsrapport

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**

3 ETASJE > BAD

## TG 2 Dokumentasjon for våtrom

**Vurdering av avvik:**

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

• Fremlagt dokumentasjon for vanntette sjikt tilfredsstiller ikke kravene i gjeldene forskrift og standard (NS3600 A.2.1.9.1 alternativ1 1, 2, 3 og 4).

• Det foreligger ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Diffusjonssperre mot kald sone er en fuktsperre som hindrer at varm, fuktig luft fra våtrom trenger inn i kalde konstruksjoner og gir kondens og skader.

**Konsekvens/tiltak**

• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

• Det bør fremskaffes tilfredsstillende dokumentasjon på utførelse av vanntette sjikt i henhold til gjeldende forskrift og standard. Manglende eller utilstrekkelig dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelsen er korrekt, noe som øker risikoen for fuktskader og skjulte feil i konstruksjonen.

• Det bør fremskaffes dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelsen er korrekt, noe som øker risikoen for fuktskader og kondens i konstruksjonen.

3 ETASJE > BAD

## TG 1 Overflater, vegger og himling

**Beskrivelse**

Veggene har fliser. Taket er malt.





3 ETASJE > BAD

## TG 2 Overflater gulv

**Beskrivelse**

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

**Vurdering av avvik:**

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

**Konsekvens/tiltak**

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

• Det anbefales å kontrollere fallforholdene og utbedre disse slik at krav til fall mot sluk oppfylles. Ved større avvik kan det være nødvendig å bygge opp gulvet på nytt i henhold til gjeldende våtromsnorm. Arbeidet bør utføres av kvalifisert fagperson.

• Det bør vurderes tiltak for å utbedre fallforholdene til sluk, for å redusere risikoen for vannansamling og fuktskader i konstruksjonen. Manglende tilfredsstillende fall kan føre til at vann ikke ledes effektivt til sluk, noe som øker faren for lekkasjer og skader på omkringliggende bygningsdeler.



Døråpning(tettet) mot stue, her er det 16mm fra sluk til topp flis.

3 ETASJE > BAD

## TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

**Vurdering av avvik:**

• Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 22 år. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

# Tilstandsrapport

• Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 22 år. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

**Konsekvens/tiltak**

• Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.

• Det bør vurderes å skifte ut eksisterende membran, da eldre tettesjikt har usikker funksjon og økt risiko for lekkasjer og fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

• Det bør vurderes å skifte ut membranen, da eldre tettesjikt har usikker funksjon og økt risiko for lekkasjer.
Konsekvensen av å ikke utbedre er fare for vanninntrenging og fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av våtrommet.

• Det bør etableres tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt i henhold til gjeldende forskriftskrav. Manglende høyde medfører økt risiko for vannlekkasje til omkringliggende konstruksjoner, noe som kan føre til fuktskader og følgeskader på bygget.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**





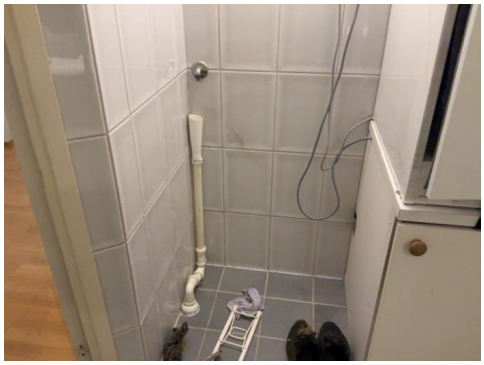


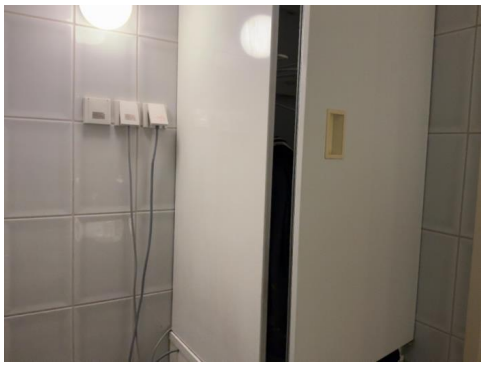
## 3 ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

**Beskrivelse**

Rommet har innredning med nedfelt servant, speilfront og lys over, boblekar, wc og opplegg for vaskemaskin. Tørkeskap. Varmtvannsbereder.







# Tilstandsrapport



3 ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Ventilasjon styrt av kjøkkenventilator. Ventil plassert i himling.





3 ETASJE > BAD

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

Fuktmåling er foretatt, uten å påvise unormale forhold. Det er luke for inspeksjon av vannrør/avløp i vegg bak dusj med åpning fra soverom som gjør inspeksjon av vegg i dusjsone mulig, og det var derfor ikke behov for hulltaking i angjeldende område.







## KJØKKEN

3 ETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Overflater og innredning

**Beskrivelse**

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er oppvaskkum av stål og komfyrvakt.
Yttervegger er dels flislagte og i ytterhjørne er det innkledd teknisk sjakt er det opplyst.

**Vurdering av avvik:**

• Fuktskade på sokkel og slitasjeskader på overflater både fronter og benk.

• Ikke inspeksjonsmulighet til sjakt(flislagt) pga manglende luke til sjakt.

**Konsekvens/tiltak**

• Det bør gjennomføres lokal utbedring eller utskifting av skadet sokkel og slitte overflater på fronter og benkeplate for å hindre videre forringelse og redusere risiko for ytterligere fuktskader og slitasje.

# Tilstandsrapport

• Borettslag opplyser at at sjakt må åpnes for å få tilgang til teknisk utstyr i sjakt(durgoventil)









## 3 ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

**Beskrivelse**

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Innvendige vannledninger

**Beskrivelse**

Innvendige vannledninger er av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter. Innvendige vannledninger er av kobber. Stoppekran innenfor luke i vegg i boligens soverom mot bad.

**Vurdering av avvik:**

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

**Konsekvens/tiltak**

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Vannledningene bør følges opp jevnlig og vurderes for utskiftning, da økt alder gir risiko for slitasje, lekkasjer og plutselige skader.
Det anbefales å la en rørlegger kontrollere anlegget for å avdekke eventuelle svakheter og behov for tiltak

### TG 2 Innvendige avløpsrør

**Beskrivelse**

Innvendige avløpsrør er av ABS plastrør, brukt på 1970- og 1980-tallet.

**Vurdering av avvik:**

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

**Konsekvens/tiltak**

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

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Avløpsrørene bør følges opp jevnlig og vurderes for utskifting ved tegn til lekkasje eller funksjonssvikt, for å unngå vannskader og driftsproblemer som følge av alder og slitasje.

### TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Boligen har mekanisk ventilasjon. Tilluft fra luker i yttervegg samt spalter over vinduer - Avtrekk via kjøkken og bad via vifte, styrt av kjøkkenventilator.

# Tilstandsrapport

## TG 2 Varmtvannsbereder/tank

**Beskrivelse**

Varmtvannstanken har et volum på 116 liter. Ifølge informasjonen på berederen er produksjonsåret 1991.

**Vurdering av avvik:**

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

• Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

**Konsekvens/tiltak**

• Det anbefales å få kontrollert og utbedret el-tilkoblingen av autorisert fagperson i henhold til gjeldende forskriftskrav.

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.



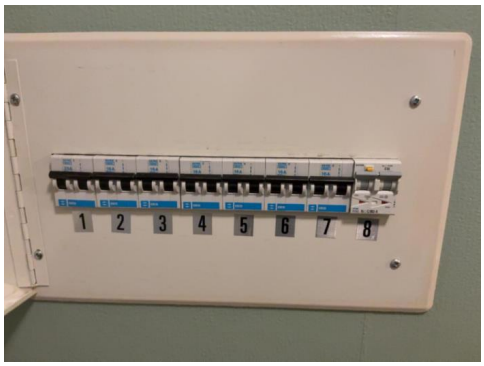


## Elektrisk anlegg

*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 er en kombinasjon av åpent og skjult anlegg.
Sikringsskap er plassert i gang og er med automatsikringer. Panelovner fra byggeår dels og enkelte fornyet - i stue og et soverom i boligen samt varmekabler i bad som installerte varmekilder. Det ble ikke opplyst om noe feil med det elektriske anlegget i leiligheten på befaringen.
EL. anlegget er ikke videre vurdert da dette ikke er takstmannens kompetanseområde. Det anbefales el-takst ved tvil om tilstand, funksjonalitet og kapasitet.

**Vurdering av avvik:**

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

**Konsekvens/tiltak**

• Det anbefales at en kvalifisert elektrofaglig person gjennomfører en kontroll av det elektriske anlegget for å avdekke eventuelle feil eller mangler. Manglende kontroll kan medføre økt risiko for skjulte feil, funksjonssvikt eller brannfare.

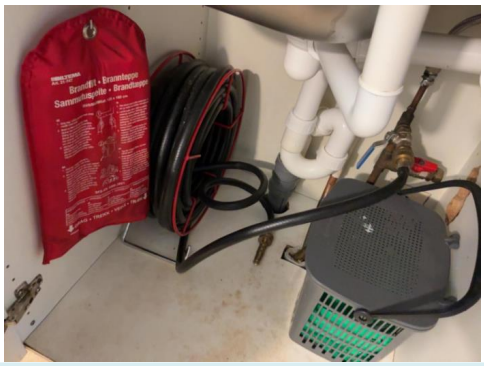
## Branntekniske forhold

**Beskrivelse**

Det er røykvarsler i boligen og brannslange plassert i kjøkkenbenk.

# Tilstandsrapport





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

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

### ⚠ Helse, miljø og sikkerhet

**Vurdering av avvik:**

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

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

**Konsekvens/tiltak**

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

• Det anbefales at en kvalifisert elektrofaglig person gjennomfører en kontroll av det elektriske anlegget for å avdekke eventuelle feil eller mangler. Manglende kontroll kan medføre økt risiko for skjulte feil, funksjonssvikt eller brannfare.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

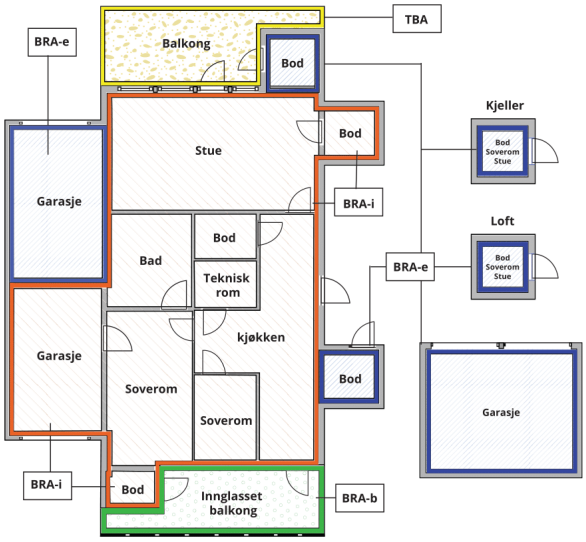
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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







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

| | |
|---|---|
| Internt bruksareal **(BRA-i)** | Arealet innenfor boenheten(e) |
| Eksternt bruksareal **(BRA-e)** | Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder |
| Innglasset balkong mv **(BRA-b)** | Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e) |
| Terrasse- og balkongareal **(TBA)** | Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e) |
| Gulvareal **(GUA)** | Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke. |

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Boligbygg med flere boenheter

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| 3 etasje | 83 | 2 | | 85 | 9 |
| **SUM** | **83** | **2** | | | **9** |
| **SUM BRA** | **85** | | | | |

### Romfordeling

| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** |
|---|---|---|---|
| 3 etasje | Stue, kjøkken, bad, soverom, gang, vindfang, soverom 2 | | |

**Kommentar**

Ut fra stue er det utgang til veranda på ca 9 kvm med utebod på ca 2 kvm.
Takhøyde er målt med enkle stikkprøver i noen rom, Takhøyde i stue ca 2,36 m, kjøkken, 2,39m, soverom 1 - 2,39, soverom 2 - 2,20m.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
*Kommentar:* Vegg mellom stue og et soverom er fjernet samt tettet igjen dør med enkel vegg mellom soverom og bad.

### Nyere håndverkstjenester

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

Norsk Eiendomstaksering AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 26.10.2026 | Pål Andre Thronsen | Takstingeniør |
| | Fullmektig Gaute Kinne | Rekvirent |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 3030 LILLESTRØM | 37 | 665 | | 0 | 6285.8 m² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Eiet |

**Adresse**
Husebyveien 12 A

**Hjemmelshaver**
Grevlingen Borettslag A/L

**Kommentar**
Areal tomt gjelder for hele borettslaget.

## Andelsobjekt

| Boligselskap | Org.nr. | Leil. nr. | Forretningsfører | Eier av adkomstdokumenter |
|---|---|---|---|---|
| 35/GREVLINGEN BORETTSLAG | 861716392 | 35 | KOBBL – Kongsvinger og omegn Boligbygger lag. Tlf; 62823737. | Knut Kinne v/DBO |

## Innskudd, pålydende mm

| Andelsnummer | Pålydende | Andel fellesformue | | Andel fellesgjeld | |
|---|---|---|---|---|---|
| 35 | 100 | 20 448 | *31.12.2025* | 108 743 | *03.11.2026* |

**Kommentar**
Opplysninger gitt av DES klubbens forretningsfører Henning Bjercke

## Årsregnskap

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Regnskapsår | 2025 | | Samlet aksjekapital: | | 3 100 |
| Omløpsmidler: | | 668 289 | Samlet innskuddskapital: | | 8 680 000 |
| Kortsiktig gjeld (-) | - | 34 411 | Langsiktig gjeld (+): | + | 1 759 841 |
| Disponible midler: | | 633 878 | Langsiktig gjeld og innskuddskapital: | | 10 439 841 |

**Kommentar**
Grevlingen Borettslag

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Bebyggelsen er beliggende på Skedsmokorset. Beliggenheten er sentral, like ved busstopp, dagligvare og flotte rekreasjonsområder. Nærmiljøet er tilbaketrukket, fredelig og godt skjermet fra gjennomgangstrafikk. Det er gangavstand til butikker på "Korset" og andre serviceinstitusjoner på Skedsmosenteret. Senteret inneholder de fleste typer forretninger som matbutikk, detaljhandel, renseri, frisør, baker m/kafè og restaurant med mer

### Adkomstvei

Offentlig

### Tilknytning vann

Offentlig, med private stikkledninger

### Tilknytning avløp

Offentlig, med private stikkledninger

### Regulering

Eiendommen ligger innenfor: Planidentifikasjon: 0231_244. Eldre reguleringsplan
Plan: Reguleringsplan for eldre boliger.
Plan endelig vedtatt, 18.06.1990.

### Om tomten

Tomten er skrånede mot sydvest og ligger usjenert til i en blindvei. Anlegg er pent opparbeidet med asfaltert adkomstvei og parkeringsplasser. Eiendommen inneholder i tillegg til boligbyggene også garasjerekker i eget garasjelag der det er mulighet til å leie plass. Ellers inneholder eiendommen romslige plener med beplantning, felles terrasse/uteplasser.

### Forkjøpsrett

Eiendommen og borettslags leiligheter er en del av "De Eldres Boligspareklubb Lillestrøm" eiendommer i Lillestrøm kommune. Leiligheter omsettes kun til medlemmer av Boligspareklubben. Prisen pr. bolig blir fastsatt i henhold til boligspareklubbens vedtektsbestemmelser §3.

### Bebyggelsen

Blokkbebyggelse som består av til sammen 39 leiligheter i Grevlingen Borettslag A/L
Bygningsstruktur.
Blokkbebyggelsen er oppført med vertikale og horisontalt bærende betongkonstruksjoner mot fast grunn. Betong skillevegger mellom boenhetene. Endevegger for hver leilighet er bygget med 15 cm isolerte bindingsverkkonstruksjoner. Blokkbebyggelsen har sadlet takkonstruksjon i tre med isolert bjelkelag og kaldloft.
Utvendige forhold.
Blokkbebyggelsen og leilighetene er kledd utvendig med liggende dobbelfalset kledning. Gavlfasadene bestå av malte betongflater. Bygningenes lange fasadevegger er preget av svalganger på adkomstside og terrasser på hageside. Mellom boligblokkene er det en trapp/heishus. Saltakene er tekket med rød betongtakstein.

## Forsikring

| Selskap | Avtalenr | Type | Forsikringssum | Årlig premie |
|---|---|---|---|---|
| Tryg | | | | |

### Kommentar

Fellespolise i borettslaget

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Situasjonskart | | | Ikke gjennomgått | | Nei |
| Tegninger | | Tegninger innhentet fra saksinnsyn i kommunen. | Ikke gjennomgått | | Nei |
| Vedtekter | | Oversendt av forretningsfører | Ikke gjennomgått | | Nei |
| Egenerklæring | | Ingen egenerklæring da oppdraget er et dødsbo. | Ikke gjennomgått | | Nei |
| Forretningsfører | | Opplysninger gitt av forr.fører over tlf. | Ikke gjennomgått | | Nei |
| Eier | | Representant for eier/fullmektig informerte generelt om boligen ved befaringen. | Ikke gjennomgått | | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 10.11.2026 | |

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

**Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang**

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

**Grunnlag og formål**

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

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

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

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

**Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå**

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

**Undersøkelsesnivå og befaring**

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

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

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

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

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

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

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

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

**Tilleggsundersøkelser**

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

**Areal**

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

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

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*