

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter
 Lurudveien 26E , 2020 SKEDSMOKORSET
 LILLESTRØM kommune
 gnr. 58, bnr. 411
 Andelsnummer 221

Sum areal alle bygg: BRA: 89 m² BRA-i: 84 m²



Befaringsdato: 05.02.2026

Rapportdato: 20.02.2026

Oppdragsnr.: 22078-1002

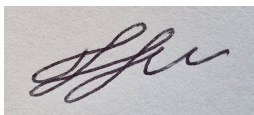
Referansenummer: CY8022

Autorisert foretak: Vestrum taksering AS



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Rapportansvarlig



Thomas Togstadhagen Vestrum
Ekstern Takstingeniør
thomas@vestrumtaksering.no
922 99 739



Medlem av

NITO



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([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

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten fremstår med normal slitasje og greit vedlikeholdt på befaringsdagen. Det ble registrert eller avdekket behov for bygningsmessige tiltak utover normalt vedlikehold. Viser til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen og bygningens byggeår.

Følgende bygningsdeler er ikke vurdert i denne tilstandsrapporten:

Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
Loft (konstruksjonsoppbygging)
Yttervegger
Krypekjeller
Rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje)
Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
Terrengforhold

Disse bygningsdelene inngår i borettslagets felles bygningsmasse, og det er borettslagets felles bygningsmasse og vedlikeholdsansvar. Tilstandsrapporten omfatter derfor ikke vurdering eller fastsettelse av tilstandsgrad for de nevnte delene.

Eventuelle opplysninger om tilstand og vedlikehold må innhentes gjennom borettslagets årsrapporter, vedtekter, vedlikeholdsplaner eller annen dokumentasjon som styret kan gi. Ytterligere undersøkelser må foretas.

Ved taksering av leilighet i sameier er det primært innvending i leiligheten og de arealene som tilhører denne som er vurdert og/eller beskrevet. Med mindre representant opplyser byggsakskyndig om at det er en bygningsdel som har særlig nær tilknytning til den aktuelle leiligheten.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1995

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra byggeår.

Vinduene ble visuelt undersøkt og funksjonstestet etter stikkprøveprinsippet, fremstår i normalt god stand.

TG2 vurderes da vinduer har passert halvparten av sin forventede levetid. Alder og stedvis bruksslitasje.

Ytterdør av tre fra byggeår. (Ikke lyd/brann spesifisert)
Terrassedør av tre med 3-lags isolerglass produsert i 2025.

Dørene er funksjonstestet og fungerer etter hensikten.
Ytterdør har alder og normal brukslitasje.
Delvis takoverbygg over veranda er på ca. 10m².

Representant opplyser:

I 2024-2025 gjennomgikk borettslaget en større rehabilitering. Balkonger har blant annet fått membran og nye fliser, og den vestvendte fasaden er rehabilitert og etterisolert i tråd med dagens krav. Ny balkongdør er satt inn. Takene er tekket om fra torvtak til takplater.

Deler av veranda er tildekt av snø på befaringsdagen og kun delvis inspisert.

Tettesjikt/membran var ikke tilgjengelig på befaringstidspunktet og derfor ikke inspisert og vurdert.

Av visuelt synlige overflater fremstår i normalt god stand.

Risiko:

Begrenset inspeksjon kan innebære at skjulte forhold ikke avdekkes.

Konsekvens:

Forholdet kan medføre usikkerhet knyttet til tilstanden bak ikke-synlige overflater.

Anbefalte tiltak:

Forholdet bør vurderes nærmere av fagkyndig ved behov for ytterligere vurdering.

INNSENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett, fliser og belegg. Vegger og tak/himlinger har malte flater.

Etasjeskille er ikke vurdert, da dette ikke er et krav i henhold til forskrift til avhendingslova. Konstruksjonens oppbygning og tilstand er ikke vurdert.

Risiko:

Manglende vurdering kan føre til at eventuelle avvik eller skader ikke blir avdekket. Forholdet gir økt risiko for at skjulte forhold i etasjeskillet ikke er kjent.

Konsekvens:

Forholdet kan medføre usikkerhet knyttet til etasjeskillets tilstand, med mulig betydning for kjøpers beslutningsgrunnlag.

Anbefalte tiltak:

Ytterligere vurdering av etasjeskille anbefales utført av fagkyndig engasjert av interessenter av boligen.

Pipe og ildsted er kun visuelt vurdert og er verken røyktrykkprøvd eller kamerakontrollert på befaringsdagen. Det registreres brennbart materiale i nærheten av sotluken, og det savnes brannsikker plate under sotluken. Dette samsvarer ikke med gjeldende sikkerhetskrav. Skorstein over tak er ikke inspisert, da vurdering av sikkerhet og atkomst tilsier at slik inspeksjon kun skal utføres når det er forsvarlig. Forskriften stiller krav om vurdering av avskalling, fuger, beslag, stabilitet og høyde, men dette lot seg ikke gjennomføre på befaringsdagen.

Risiko:

Manglende brannsikring ved sotluke kan utvikle seg til økt risiko for antennelse av brennbart materiale. Manglende inspeksjon av skorstein over tak kan innebære at skader på fuger, beslag eller selve konstruksjonen ikke avdekkes.

Konsekvens:

Beskrivelse av eiendommen

Forholdet kan medføre brannfare og redusert sikkerhet ved bruk av ildstedet, samt usikkerhet knyttet til skorsteinens tekniske tilstand og funksjon.

Anbefalte tiltak:

Brannsikker plate under sotluke bør etableres.

For grundigere vurdering av pipe og ildsted må det utføres ytterligere undersøkelser av fagkyndig.

Det anbefales også å rådføre seg med lokalt brann- og feievesen for veiledning og krav til sikker bruk.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Flislagt gulv og vegger. Overflatebehandlet tak/himling.

TG3 vurderes da våtrommet vurderes å ha passert sin forventede levetid. Det registreres en knust flis nedre del av vegg, større antall sprukne fliser på gulv og silikon overgang gulv/vegg er oppsprukket stedvis. Det registreres stedvis motfall på gulv. Det er foretatt hulltaking i tilstøtende vegg til våtrommet i tråd med forskriftens krav om undersøkelse av konstruksjonen. Konstruksjonen består ikke av trevirke eller annet målbart organisk materiale, og det er derfor ikke mulig å foreta fuktmåling i treverk slik forskriften legger opp til. Konstruksjonen er vurdert ut fra tilgjengelige observasjoner, materialvalg, alder og øvrige opplysninger som forelå på befaringsdagen. Det vises derfor til totalvurderingen utført for våtrom.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin, komfyr m/platetopp og komfyrvakt.

TG2 vurderes da det registreres hakk/sår/merker som er forenlig med alder og bruksslitasje. Fuktsveller forekommer i nærheten av vann/avløpsrør inne i underskap i nærheten av oppvaskkum. Registreres fuktsveller og glipper/sprekker parkett ved kjøkkeninnredning. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Avtrekk på bad er tilkoblet skapvifte plassert i overskap over kjøkkenavtrekk.

TG2 vurderes grunnet alder på skapmotor og avtrekk over platetopp. Det gjøres oppmerksom på at gjennomføring og utkast ikke er inspisert grunnet manglende tilkomst for vurdering.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Det gjøres oppmerksom på at det kun er synlige rørinstallasjoner som er kontrollert. Rørgjennomføringer som er skjult i konstruksjonen er ikke videre undersøkt. Utvendige vann- og avløpsrør er ikke kontrollert.

Vannrør i kobber.

Kraner og avløp i oppvaskkum og servanter er testet, uten at det ble registrert noe avdrypp fra vannrør. Stoppekran plassert ved varmtvannsbereder i bod/teknisk rom og

fungerer etter hensikten.

Forventet normal levetid for kobberrør 35-40 år.

TG2 vurderes på bakgrunn av alder og at vannrør har passert store deler av sin forventede levetid. Det er avløpsrør av plast. Kraner og avløp i oppvaskkum og servanter er testet, uten at det ble registrert noe avdrypp fra vannrør. Bemerk

TG2 vurderes på bakgrunn av alder og at avløpsrør har passert over halvparten av sin forventede levetid. Bemerkes mørke partier i overgang/skjøter avløpsrør. Leiligheten er tilkoblet naturlig ventilering via veggventiler og ventiler i enkelte vinduer.

Gjennomføringer/rørføringer er ikke inspisert eller vurdert, kun visuelt tilgjengelige deler er inspisert på befaringsdagen.

Det gjøres oppmerksom på at boligen har naturlig ventilering med avtrekk fra våtrom og kjøkken. Denne løsningen var i henhold til gjeldende forskrifter på oppføringstidspunktet, men tilfredsstiller ikke dagens krav til ventilasjon.

TG2 vurderes da enkelte av oppholdsrommene kun har ventil i vindu. Varmtvannsbereder på ca. 194L plassert i bod/teknisk rom i et lekkasjekar med automatisk lekkasjestopper.

Det er foreliggen ingen merkelapp med informasjon om årstall varmtvannsbereder er fra men representant opplyser at den er utskiftet i 2015 i borettslagets regi.

Viktig å merke seg at varmtvannsbereder er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

TG2 vurderes da varmtvannsbereder har passert over halvparten av sin forventede levetid.

Forventet levetid for varmtvannsbereder er 20år. Sikringsskap plassert på vegg i gang med 9 kurser ihht. kursoversikt. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse fra autorisert EL-fagkyndig.

Undertegnede takstmann har ikke fagkompetanse/spesialkompetanse til å utføre kontroll av elektriske anlegg og elektriske installasjoner. Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. Det anbefales på generelt grunnlag at registrert/autorisert elektroinstallatør/kontrollør foretar en kontroll av hele det elektriske anlegget.

Fra og med 1. januar 1999 er elektroentreprenører forpliktet til å utarbeide samsvarserklæring til eier av elektrisk anlegg ved installasjon av nye anlegg eller endringer i eksisterende anlegg. Dokumentasjonen er en bekreftelse fra elektroentreprenøren at

Beskrivelse av eiendommen

anlegget er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg.

Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på visuell besiktigelse som er tilgjengelige på befaringsdag, opplysninger gitt av eier med eventuell tilhørende fremvist dokumentasjon.
(Begrensede undersøkelser sammenlignet med godkjent elkontroll).

Hjemmelshaver opplyser at det er utført elektriske arbeider i boligen.
Det er fremlagt samsvarserklæringer fra SEKO elektro datert 24.09.2021, 27.09.2023, 19.09.2025 med beskrivelse:
Gjennomgang med kunde, demontere kjøkkenarmatur, levering og montering av nytt kjøkkenarmatur, levering og montering av 6 veis stikk bak TV benk, levering og montering av 3 doble stikk rundt stue, legge kanal og klippe kabel til VP og plugge inn i ny stikk, levering og montering av ny jordfeilautomat for stue, sluttmåling ok, byttet bryter for lys på soverom da denne var defekt, lyset fungerer nå som det skal, sett over lamper på bad og under overskap kjøkken, Dette er halogen/lysrør armaturer og fungerer som det skal, har informert kunde om at vi heller bytter hele lampa i stede for å koble de om for så å bruke led lysrør, armatur på bad er 56cm. Bytte lampe på bad.

Branntekniske forhold:
Alle boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslere.
Minimumskravet er minst én røykvarsler i hver etasje i boligen, det anbefales opptil flere i hver etasje.

Alle boliger skal ha slokkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat.
Brannslukningsapparatet må være på minst 6 kg (effektivitetsklasse på minst 21 A for skumapparat).
Ved bruk av brannslange skal brannslangen være tilkoblet fast vannforsyning, det anbefales kuleventil (type kran).
Tilstandsgrad gis ikke det elektriske anlegget.

TOMTEFORHOLD [Gå til side](#)

Snødekte arealer på befaringsdagen og derfor ikke inspisert, beskrevet og vurdert.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET [Gå til side](#)

En fullverdig kontroll av branncellebegrensende konstruksjoner forutsetter destruktive inngrep, som åpning av bygningsdeler. Slike inngrep er ikke foretatt under befaringen. Forholdet har karakter som tilsier at branncelleinndelingen ikke kan verifiseres ut fra tilgjengelige observasjoner.

Risiko:
Manglende verifisering kan føre til at eventuelle svakheter i branncellebegrensende konstruksjoner ikke blir avdekket. Forholdet gir økt risiko for at brannspredning mellom brannceller ikke er tilstrekkelig begrenset.

Konsekvens:
Forholdet kan medføre usikkerhet knyttet til bygningens brannsikkerhet og kan få betydning for kjøpers vurdering av

sikkerhetsnivå og behov for videre undersøkelser.

Anbefalte tiltak:
Forholdet må vurderes nærmere av fagkyndig.

Arealer [Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

Lovlighet [Gå til side](#)

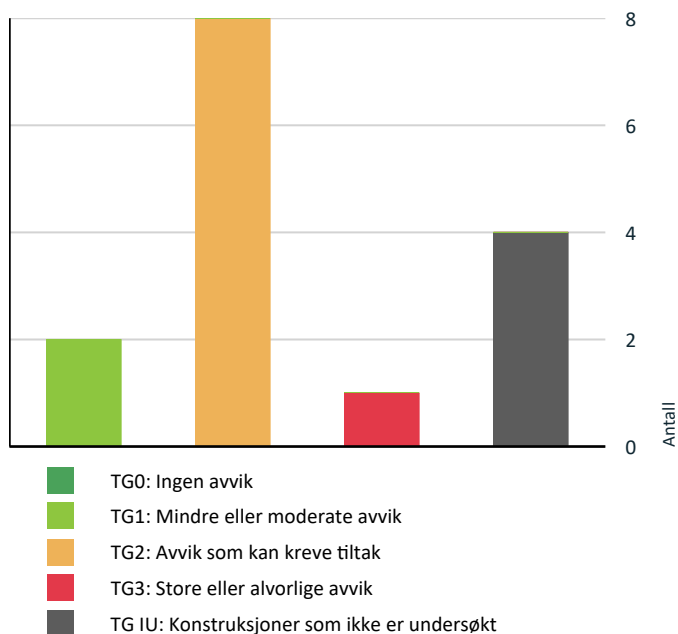
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

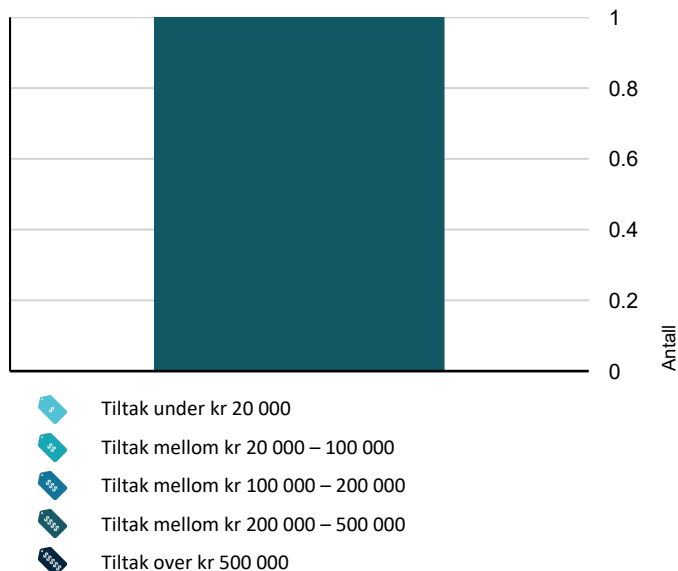
Det er ikke fremlagt originale tegninger som viser opprinnelig godkjent planløsning. Det kan derfor ikke tas stilling til om planløsningen, slik den fremstår på befaringstidspunktet, er lik godkjent planløsning fra da bygget ble tatt i bruk. Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten bygger på visuell inspeksjon av tilgjengelige deler av bygningen på befaringsdagen. Undersøkelsen er utført uten destruktive inngrep, med mindre annet er særskilt angitt. Skjulte, tildekkede eller utilgjengelige konstruksjoner er ikke inspisert, og eventuelle skader eller mangler ved disse kan derfor ikke avdekkes.

Det er ikke foretatt funksjonstesting av elektriske anlegg, VVS-installasjoner, varmekilder, tekniske anlegg eller hvitevarer. Det er ikke utført målinger av retningsavvik gulv/vegger/tak/himling eller isolasjonsmengde.

Følgende bygningsdeler er ikke vurdert i denne tilstandsrapporten:

Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
Loft (konstruksjonsoppbygging)

Yttervegger

Krypekjeller

Rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje)

Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Terrengforhold

Disse bygningsdelene inngår i sameiets felles bygningsmasse, og det er sameiets felles bygningsmasse og vedlikeholdsansvar. Tilstandsrapporten omfatter derfor ikke vurdering eller fastsettelse av tilstandsgrad for de nevnte delene, med mindre hjemmelshaver opplyser om særlig vedlikeholdsplikt eller nær tilknytning til bygningsdelen. Eventuelle opplysninger om tilstand og vedlikehold må innhentes gjennom sameiets årsrapporter, vedtekter, vedlikeholdsplaner eller annen dokumentasjon som styret i sameiet kan gi. Ytterligere undersøkelser må foretas.

Ved taksering av leilighet i sameier er det primært

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 > Etasje > Bad > Generell

[Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

! Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannbåren varme

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand



Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner
våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)



Innvendig > Overflater [Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)



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



Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

1995

Kommentar

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

Leiligheten fremstår i normalt grei stand på befaringsdagen. Det er alder på bygningsdeler som tilsier at det er behov for jevnlig oppsyn. Det ble registrert eller avdekket behov for bygningsmessige straktiltak utover normalt vedlikehold. Forøvrig vises det til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

På bakgrunn av overnevnte forhold og rapportens innhold, må det påregnes oppgraderinger utover hva som vurderes som normalt vedlikehold.

For øvrig vises det til de detaljerte beskrivelser og vurderinger av de enkelte bygningsdeler slik de fremkommer i rapporten.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra byggeår.

Vinduene ble visuelt undersøkt og funksjonstestet etter stikkprøveprinsippet, fremstår i normalt god stand.

TG2 vurderes da vinduer har passert halvparten av sin forventede levetid. Alder og stedvis bruksslitasje.

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Årsak:

TG2 vurderes da vinduene har passert halvparten av sin forventede levetid. Det registreres alder og stedvis bruksslitasje som er forenlig med normal aldring av bygningsdelen.

Risiko:

Alder og slitasje kan utvikle seg til redusert tetthet og funksjon over tid. Forholdet gir økt risiko for varmetap, kondens og behov for framtidige utbedringer.

Konsekvens/tiltak

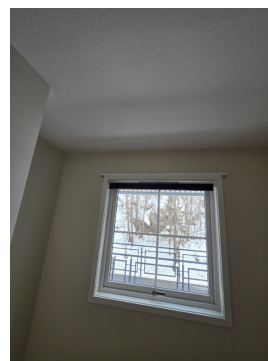
- Andre tiltak:

Konsekvens:

Forholdet kan medføre redusert energieffektivitet og økt behov for vedlikehold eller utskifting i årene fremover.

Anbefalte tiltak:

Forholdet må vurderes nærmere av fagkyndig i borettslagets regi. Jevnlig vedlikehold anbefales, og utskifting bør vurderes basert på videre slitasje og funksjon.



TG 1 Dører

Ytterdør av tre fra byggeår. (Ikke lyd/brann spesifisert)
Terrassedør av tre med 3-lags isolerglass produsert i 2025.

Dørene er funksjonstestet og fungerer etter hensikten.
Ytterdør har alder og normal bruksslitasje.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Delvis takoverbygg over veranda er på ca. 10m².

Representant opplyser:

I 2024-2025 gjennomgikk borettslaget en større rehabilitering. Balkonger har blant annet fått membran og nye fliser, og den vestvendte fasaden er rehabilitert og etterisolert i tråd med dagens krav. Ny balkongdør er satt inn. Takene er tekktet om fra torvtak til takplater.

Deler av veranda er tildekt av snø på befaringsdagen og kun delvis inspisert.

Tettesjikt/membran var ikke tilgjengelig på befaringstidspunktet og derfor ikke inspisert og vurdert.

Av visuelt synlige overflater fremstår i normalt god stand.

Risiko:

Begrenset inspeksjon kan innebære at skjulte forhold ikke avdekkes.

Konsekvens:

Forholdet kan medføre usikkerhet knyttet til tilstanden bak ikke-synlige overflater.

Anbefalte tiltak:

Forholdet bør vurderes nærmere av fagkyndig ved behov for ytterligere vurdering.

INNVENDIG

Tilstandsrapport

! TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett, fliser og belegg. Vegger og tak/himlinger har malte flater.

Vurdering av avvik:

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

TG2 på innvendige overflater av gulv/vegger/tak/himlinger vurderes da det registreres glipper/fuktsvelling/slitasje/ fargeforskjeller i parkett og slitasje med stedvis misfarging og merker i belegg. Vegg/tak/himlinger med hakk/sår/merker og sprekker stedvis i overflater. Dette er forenlig med alder og bruksslitasje.

Risiko:

Overflatene kan utvikle seg til videre slitasje og misfarging over tid. Forholdet gir økt risiko for redusert estetisk kvalitet og økt behov for vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens:

Forholdet kan medføre redusert opplevd standard og mulig behov for utskifting eller oppgradering av overflater.

Anbefalte tiltak:

Forholdet må vurderes nærmere av fagkyndig ved behov for utbedring. Videre tiltak bør baseres på ønsket standard og omfanget av registrerte skader.



! TG IU Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille er ikke vurdert, da dette ikke er et krav i henhold til forskrift til avhendingslova. Konstruksjonens oppbygning og tilstand er ikke vurdert.

Risiko:

Manglende vurdering kan føre til at eventuelle avvik eller skader ikke blir avdekket. Forholdet gir økt risiko for at skjulte forhold i etasjeskillet ikke er kjent.

Konsekvens:

Forholdet kan medføre usikkerhet knyttet til etasjeskillets tilstand, med mulig betydning for kjøpers beslutningsgrunnlag.

Anbefalte tiltak:

Ytterligere vurdering av etasjeskille anbefales utført av fagkyndig engasjert av interessenter av boligen.

! TG IU Pipe og ildsted

Pipe og ildsted er kun visuelt vurdert og er verken røyktrykkprøvd eller kamerakontrollert på befaringsdagen. Det registreres brennbart materiale i nærheten av sotluken, og det savnes brannsikker plate under sotluken. Dette samsvarer ikke med gjeldende sikkerhetskrav. Skorstein over tak er ikke inspisert, da vurdering av sikkerhet og atkomst tilsier at slik inspeksjon kun skal utføres når det er forsvarlig. Forskriften stiller krav om vurdering av avskalling, fuger, beslag, stabilitet og høyde, men dette lot seg ikke gjennomføre på befaringsdagen.

Risiko:

Manglende brannsikring ved sotluke kan utvikle seg til økt risiko for antennelse av brennbart materiale. Manglende inspeksjon av skorstein over tak kan innebære at skader på fuger, beslag eller selve konstruksjonen ikke avdekkes.

Konsekvens:

Forholdet kan medføre brannfare og redusert sikkerhet ved bruk av ildstedet, samt usikkerhet knyttet til skorsteinens tekniske tilstand og funksjon.

Anbefalte tiltak:

Brannsikker plate under sotluke bør etableres.

For grundigere vurdering av pipe og ildsted må det utføres ytterligere undersøkelser av fagkyndig.

Det anbefales også å rådføre seg med lokalt brann- og feievesen for veiledning og krav til sikker bruk.

Tilstandsrapport

VÅTROM

ETASJE > BAD

! TG 3 Generell

Flislagt gulv og vegger. Overflatebehandlet tak/himling.

TG3 vurderes da våtrommet vurderes å ha passert sin forventede levetid. Det registreres en knust flis nedre del av vegg, større antall sprukne fliser på gulv og silikon overgang gulv/vegg er oppsprukket stedvis. Det registreres stedvis motfall på gulv.

Vurdering av avvik:

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

Risiko:

Skadede fliser, oppsprukne fuger og motfall kan utvikle seg til manglende vanntetthet i våtrommet. Forholdet gir økt risiko for fukt- og vannskader i underliggende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens:

Forholdet kan medføre betydelig redusert funksjon og sikkerhet i våtrommet, samt økt behov for omfattende utbedringer. Det kan få vesentlig betydning for kjøpers vurdering av kostnader og tiltak.

Anbefalte tiltak:

Forholdet må vurderes nærmere av fagkyndig. Det bør påregnes full oppgradering av våtrommet i tråd med dagens forskriftskrav.

Sjablonmessig anslag er ment å være orienterende for denne type arbeid. Denne rapporten må ikke oppfattes som et pristilbud på utbedring. Endelig pris på utbedring får man først hvis det innhentes pristilbud fra håndverkerfirmaer.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



ETASJE > BAD

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er foretatt hulltaking i tilstøtende vegg til våtrommet i tråd med forskriftens krav om undersøkelse av konstruksjonen. Konstruksjonen består ikke av trevirke eller annet målbart organisk materiale, og det er derfor ikke mulig å foreta fuktmåling i treverk slik forskriften legger opp til.

Konstruksjonen er vurdert ut fra tilgjengelige observasjoner, materialvalg, alder og øvrige opplysninger som forelå på befaringsdagen. Det vises derfor til totalvurderingen utført for våtrom.

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin, komfyr m/platetopp og komfyrvakt.

TG2 vurderes da det registreres hakk/sår/merker som er forenlig med alder og bruksslitasje. Fuktsveller forekommer i nærheten av vann/avløpsrør inne i underskap i nærheten av oppvaskkum. Registreres fuktsveller og glipper/sprekker parkett ved kjøkkeninnredning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
- Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.
- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Risiko:

Fuktsvelling og åpninger i parkett kan utvikle seg til videre nedbrytning av overflater og underliggende konstruksjoner. Forholdet gir økt risiko for skjulte fuktskader rundt vanninstallasjoner.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Konsekvens:

Forholdet kan medføre redusert funksjon og levetid for overflater og installasjoner, samt økt behov for utbedringer eller utskifting.

Anbefalte tiltak:

Forholdet må vurderes nærmere av fagkyndig. Det bør undersøkes om det foreligger lekkasje eller andre årsaker til fuktpåvirkning, og nødvendige tiltak må iverksettes for å hindre videre skadeutvikling.



ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Avtrekk på bad er tilkoblet skapvifte plassert i overskap over kjøkkenavtrekk.

TG2 vurderes grunnet alder på skapmotor og avtrekk over platetopp. Det gjøres oppmerksom på at gjennomføring og utkast ikke er inspisert grunnet manglende tilkomst for vurdering.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak:

TG2 vurderes grunnet alder på skapmotor og avtrekk over platetopp. Skadene og tilstanden er forenlig med slitasje over tid. Det gjøres oppmerksom på at gjennomføring og utkast ikke er inspisert på grunn av manglende tilkomst, og utførelsen kan derfor ikke verifiseres.

Risiko:

Alder på avtrekksmotor og uavklart tilstand på gjennomføring og utkast kan utvikle seg til redusert funksjon eller feilventilering. Forholdet gir økt risiko for fukt, matos og varmgang i området rundt avtrekket.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Konsekvens:

Forholdet kan medføre redusert inneklimatefunksjon, økt slitasje på utstyret og mulig behov for utskifting eller oppgradering.

Anbefalte tiltak:

Forholdet må vurderes nærmere av fagkyndig. Det bør vurderes kontroll av gjennomføring og utkast når tilkomst er mulig, samt vurdering av behov for utskifting basert på alder og funksjon.



TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Det gjøres oppmerksom på at det kun er synlige rørinstallasjoner som er kontrollert. Rørgjennomføringer som er skjult i konstruksjonen er ikke videre undersøkt. Utvendige vann- og avløpsrør er ikke kontrollert.

Vannrør i kobber.

Kraner og avløp i oppvaskkum og servanter er testet, uten at det ble registrert noe avdrypp fra vannrør. Stoppekran plassert ved varmtvannsbereder i bod/teknisk rom og fungerer etter hensikten.

Forventet normal levetid for kobberrør 35-40 år.

TG2 vurderes på bakgrunn av alder og at vannrør har passert store deler av sin forventede levetid.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Årsak:

TG2 vurderes på bakgrunn av alder og at vannrør har passert store deler av sin forventede levetid. Tilstanden er forenlig med naturlig slitasje over tid.

Risiko:

Aldrede vannrør kan utvikle seg til korrosjon, lekkasjer eller redusert funksjon. Forholdet gir økt risiko for vannskader og driftsavvik.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Konsekvens:

Forholdet kan medføre behov for hyppigere vedlikehold og mulig utskifting, med økonomiske konsekvenser for kjøper.

Anbefalte tiltak:

Forholdet må vurderes nærmere av fagkyndig. Det bør gjennomføres kontroll av røranlegget og vurderes utskifting basert på alder, materialtype og funksjon.



TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Kraner og avløp i oppvaskkum og servanter er testet, uten at det ble registrert noe avdryp fra vannrør.

Bemerkes

TG2 vurderes på bakgrunn av alder og at avløpsrør har passert over halvparten av sin forventede levetid. Bemerkes mørke partier i overgang/skjøter avløpsrør.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Årsak:

TG2 vurderes på bakgrunn av alder og at avløpsrør har passert over halvparten av sin forventede levetid. Det bemerkes mørke partier i overganger og skjøter på avløpsrør.

Risiko:

Alder og misfarging i skjøter kan utvikle seg til svekkelse av rørmaterialet. Forholdet gir økt risiko for lekkasjer, tilstopping eller avløpsrelaterte skader.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Konsekvens:

Forholdet kan medføre redusert driftssikkerhet og økt behov for vedlikehold eller utskifting, med betydning for kjøpers fremtidige kostnader.

Anbefalte tiltak:

Forholdet må vurderes nærmere av fagkyndig. Det bør vurderes tilstandskontroll av avløpsrør og eventuelle tiltak basert på alder, materialtype og funksjon.



TG 2 Ventilasjon

Leiligheten er tilkoblet naturlig ventilering via veggventiler og ventiler i enkelte vinduer.

Gjennomføringer/rørføringer er ikke inspisert eller vurdert, kun visuelt tilgjengelige deler er inspisert på befaringsdagen.

Det gjøres oppmerksom på at boligen har naturlig ventilering med avtrekk fra våtrom og kjøkken. Denne løsningen var i henhold til gjeldende forskrifter på oppføringstidspunktet, men tilfredsstillende ikke dagens krav til ventilasjon.

TG2 vurderes da enkelte av oppholdsrommene kun har ventil i vindu.

Vurdering av avvik:

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

Risiko:

Begrenset ventilasjon kan føre til utilstrekkelig luftutskifting. Forholdet kan utvikle seg til redusert innneklima og gir økt risiko for kondens og fuktrelaterte forhold.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

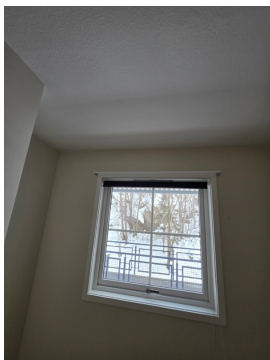
Tilstandsrapport

Konsekvens:

Forholdet kan medføre redusert bokomfort og kan få betydning for kjøpers vurdering av ventilasjonsstandard.

Anbefalte tiltak:

Forholdet må vurderes nærmere av fagkyndig. Det bør vurderes tiltak for å sikre tilstrekkelig ventilasjon i oppholdsrommene.



TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereider på ca. 194L plassert i bod/teknisk rom i et lekkasjekar med automatisk lekkasjestopper.

Det er foreliggende ingen merkelapp med informasjon om årstall varmtvannsbereider er fra men representant opplyser at den er utskiftet i 2015 i borettslagets regi.

Viktig å merke seg at varmtvannsbereider er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

TG2 vurderes da varmtvannsbereider har passert over halvparten av sin forventede levetid.

Forventet levetid for varmtvannsbereider er 20år.

Vurdering av avvik:

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

Risiko:

Alder på bereder kan utvikle seg til redusert driftssikkerhet og økt risiko for lekkasje eller funksjonssvikt over tid.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Andre tiltak:

Konsekvens:

Forholdet kan medføre behov for hyppigere oppfølging og på sikt utskifting, med betydning for kjøpers framtidige kostnader.

Anbefalte tiltak:

Forholdet må vurderes nærmere av fagkyndig. Det bør vurderes kontroll av berederens tilstand og planlegging av eventuell utskifting basert på alder og funksjon.



TG IU Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke, ifølge representant.

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.

Tilstandsrapport

Sikringsskap plassert på vegg i gang med 9 kurser ihht. kursoversikt.
Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse fra autorisert EL-fagkyndig.

Undertegnede takstmann har ikke fagkompetanse/spesialkompetanse til å utføre kontroll av elektriske anlegg og elektriske installasjoner. Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. Det anbefales på generelt grunnlag at registrert/autorisert elektroinstallatør/kontrollør foretar en kontroll av hele det elektriske anlegget.

Fra og med 1. januar 1999 er elektroentrepenører forpliktet til å utarbeide samsvarserklæring til eier av elektrisk anlegg ved installasjon av nye anlegg eller endringer i eksisterende anlegg. Dokumentasjonen er en bekreftelse fra elektroentrepenøren at anlegget er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg.

Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på visuell besiktigelse som er tilgjengelige på befaringsdag, opplysninger gitt av eier med eventuell tilhørende fremvist dokumentasjon.
(Begrensede undersøkelser sammenlignet med godkjent elkontroll).

Hjemmelshaver opplyser at det er utført elektriske arbeider i boligen. Det er fremlagt samsvarserklæringer fra SEKO elektro datert 24.09.2021, 27.09.2023, 19.09.2025 med beskrivelse:
Gjennomgang med kunde, demontere kjøkkenarmatur, levering og montering av nytt kjøkkenarmatur, levering og montering av 6 veis stikk bak TV benk, levering og montering av 3 doble stikk rundt stue, legge kanal og klippe kabel til VP og plugge inn i ny stikk, levering og montering av ny jordfeilautomat for stue, sluttmåling ok, byttet bryter for lys på soverom da denne var defekt, lyset fungerer nå som det skal, sett over lamper på bad og under overskap kjøkken, Dette er halogen/lysrør armaturer og fungerer som det skal, har informert kunde om at vi heller bytter hele lampa i stede for å koble de om for så å bruke led lysrør, armatur på bad er 56cm. Bytte lampe på bad.

Branntekniske forhold:

Alle boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslere.
Minimumskravet er minst én røykvarsler i hver etasje i boligen, det anbefales opptil flere i hver etasje.

Alle boliger skal ha slokkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat.
Brannslukningsapparatet må være på minst 6 kg (effektivitetsklasse på minst 21 A for skumapparat).
Ved bruk av brannslange skal brannslangen være tilkoblet fast vannforsyning, det anbefales kuleventil (type kran).
Tilstandsgrad gis ikke det elektriske anlegget.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1995 Fra byggeår.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent Ukjent.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Det er fremlagt samsvarserklæring på elektriske arbeider som representant opplyser om.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei Representant melder ingen opplysninger.
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent Representant melder ingen opplysninger.
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent Representant melder ingen opplysninger.

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Nei
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det savnes nummerert merking av en kurs i sikringsskapet.

Generell kommentar

Tilstandsrapport

Undertegnede takstmann har ikke fagkompetanse/spesialkompetanse til å utføre kontroll av elektriske anlegg og elektriske installasjoner. Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. Det anbefales på generelt grunnlag at registrert/autorisert elektroinstallatør/kontrollør foretar en kontroll av hele det elektriske anlegget ved eierskifte.



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 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 byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	84	5		89	10
SUM	84	5			10
SUM BRA	89				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Soverom, soverom 2, gang, bad, bod, stue/kjøkken, soverom 3	Bod 2	

Kommentar

Kommentar

01.01.2024 tråde ny utgave av NS 3940 for areal- og volumberegninger av bygg og boliger i kraft. Se detaljert beskrivelse om endringen på nettsiden til Standard Norge.
[https://standard.no/nyheter/ny-utgave-av-standarden-for-areal- og volumberegningeravbygg/](https://standard.no/nyheter/ny-utgave-av-standarden-for-areal-og-volumberegningeravbygg/).

BRA-i: 84m²

2.etasje: Entré/gang, soverom 1, soverom 2, soverom 3, bad, bod og stue med åpen kjøkkenløsning.

BRA-e: 5m².

Sportsbod i fellesarealer.

BRA-b: 0m².

Sum BRA: 89m².

2.etasje: Entré/gang, soverom 1, soverom 2, soverom 3, bad, bod og stue med åpen kjøkkenløsning.
Sportsbod i fellesarealer.

TBA: 10m².

2.etasje: Altan/veranda

Målt takhøyde fra 2.19m - 2.4m.

Innvendige arealer er oppmålt med laser (avstandsmåler).

Ved arealmåling for salg eller avhending av bolig, skal bruksareal (BRA) benyttes. Hele boenheten skal måles og summeres i BRA.

Ved arealmåling av BRA-i er det målt inn i smyg mot karm på dør og vinduer som går ned til gulvet, i.h.t. NS 3940. Mindre areal avvik kan forekomme.

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

Det er bruken av rommene på befaringsdagen som vurderes om hva det betegnes som i rapporten.

Arealopplysninger som er basert på fysisk oppmåling etter ferdigstillelse, vil kunne avvike fra arealopplysninger som er basert på byggetegninger.

Dersom det ikke er fremlagt byggetegninger for boligen, vil bygningssakkyndig ikke kunne måle opp arealer av hulrom i sjakter o.l. som er skjult, og som dermed ikke er tilgjengelig for oppmåling.

Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Ved måling av bruksareal med to eller flere bruksenheter per plan blir det målet til innside av vegg mellom bruksenheter.

Arealer på terrasser, balkonger og verandaer er målt på innsiden av rekkverk/brystning, eller som fotavtrykket der det ikke finnes noen ytre begrensinger, som rekkverk o.l.

Ved taksering av leiligheter, rekkehus o.l i borettslag eller sameier blir ikke arealet for parkeringsplass/biloppstillingsplass i fellesgarasje og carport oppmålt.

Det gjøres oppmerksom på at utv. bod er plassert i fellesarealer i rom under terreng. Det er ikke kontrollert om boder tilhører leiligheten.

Boder er definert som fellesareal, og styret

har kompetanse til å omdisponere hvilke/antall boder boligen har bruksrett til. Fellesarealer forøvrig er ikke oppmålt.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke fremlagt originale tegninger som viser opprinnelig godkjent planløsning. Det kan derfor ikke tas stilling til om planløsningen, slik den fremstår på befaringstidspunktet, er lik godkjent planløsning fra da bygget ble tatt i bruk. Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja

☐ Nei

Kommentar: Representant opplyser at det er utført elektriske arbeider i leiligheten.

Varmepumpe fra Fujitsu ble satt inn høsten 2021, og har hatt to service/kontroll etter dette- 2023 og 2025-2026.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.2.2026	Thomas Togstadhagen Vestrum	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3205 LILLESTRØM	58	411		0	6715.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Lurudveien 26E

Hjemmelshaver

Vardeåsen I Borettslag

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
971174757			Ruud Karsten

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

221

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Skedsmo i Lillestrøm kommune, et område med nærhet til både natur og nødvendige servicetilbud.

Adkomstvei

Privat adkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Avløpsopplysninger er ikke fremlagt eller innhentet.

Regulering

Kommuneplanens arealdel 2023 – 2035

Om tomten

Snødekte arealer på befaringsdagen og vil derfor ikke beskrives.

Brannceller

En fullverdig kontroll av branncellebegrensende konstruksjoner forutsetter destruktive inngrep, som åpning av bygningsdeler. Slike inngrep er ikke foretatt under befaringen. Forholdet har karakter som tilsier at branncelleinndelingen ikke kan verifiseres ut fra tilgjengelige observasjoner.

Risiko:

Manglende verifisering kan føre til at eventuelle svakheter i branncellebegrensende konstruksjoner ikke blir avdekket. Forholdet gir økt risiko for at brannspredning mellom brannceller ikke er tilstrekkelig begrenset.

Konsekvens:

Forholdet kan medføre usikkerhet knyttet til bygningens brannsikkerhet og kan få betydning for kjøpers vurdering av sikkerhetsnivå og behov for videre undersøkelser.

Anbefalte tiltak:

Forholdet må vurderes nærmere av fagkyndig.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Forretningsførerinfo	05.02.2026		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	05.02.2026		Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	05.02.2026		Fremvist		Nei
Plantegninger	05.02.2026		Eksisterer Ikke		Nei
Ferdigattest/Midl. brukstillatelse	25.02.2026		Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.02.2026	
2	24.02.2026	
3	25.02.2026	
4	25.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.