

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Brånåshagen 32 , 2019 SKEDSMOKORSET

 LILLESTRØM kommune

 gnr. 39, bnr. 422

 Andelsnummer 1

Sum areal alle bygg: BRA: 58 m² BRA-i: 54 m²



Befaringsdato: 05.05.2026

Rapportdato: 06.05.2026

Oppdragsnr.: 22713-1024

PropCloud ref nr: IS1409

Autorisert foretak: Rambøll Norge AS

Sertifisert Takstingeniør: Lasse Sandaker



RAMBOLL

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.

Rambøll Norge

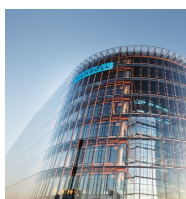
Rambøll er en global samfunnsrådgiver innen Bygg & arkitektur, Samferdsel & byutvikling, Energi, Vann, Miljø og Management consulting. På verdensbasis har vi totalt 16 000 medarbeidere, lokalisert i 35 land, og i Norge er vi 1600 medarbeidere fordelt på 15 kontorer.

I Rambøll er vi opptatt av å skape inspirerende og bærekraftige løsninger, som skal gi rom for vekst og utvikling, og som er til det beste for kunden, sluttbrukeren og samfunnet omkring.

Vi utfører større og mindre oppdrag for både det offentlige og private.

Vi leverer følgende tjenester: Verditakst, tilstandsvurdering, skadetakst, naturskadetakst, vurdering av skader etter bygge- og anleggsarbeider, byggtermografi, byggeledelse/prosjektledelse, kvalitetsbefaringer, overtakelsesbefaringer, utarbeidelse av vedlikeholdsplaner, annen byggteknisk rådgivning.

Med våre rapporter skal du føle deg trygg på at du får en objektiv vurdering.



Rapportansvarlig

Lasse Sandaker

Uavhengig Takstingeniør

lasse.sandaker@ramboll.no

965 12 654



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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndig, 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 straffansvar.

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

Endeleilighet oppført i 2006, beliggende i boligbygg med flere boenheter.
Leiligheten ligger i 1. etasje med adkomst via felles inngangsparti på bakkenivå.
Leiligheten fremstår i normal teknisk stand, alder tatt i betraktning, med normal standard på innredning og overflater.
Leiligheten er oppført med datidens byggemetoder, merk at dagens krav til isolasjon, tetthet, ventilasjon m.m. er strengere enn da dette ble bygget.

Det medfølger utvendig bod, som ligger rett ved inngangsparti.
Parkering på felles parkeringsplass tilhørende borettslaget.
Oppvarming: Elektrisk.

Rapporten omfatter ikke hele bygningens klimaskjerm, samt innvendige og utvendige fellesområder.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2006

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har stående bordkledning.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre med 2-lags glass.

Utgang fra stue til en sørvendt terrasse på omtrent 18 kvadratmeter.
Terrassen er belagt med terrassebord og har et rekkverk laget av tre.
Rekkverkshøyden er målt til 104 centimeter. Terrassen er utstyrt med utebelysning, en stikkontakt og en markise for å gi ekstra funksjonalitet og komfort.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulvoverflater av: Parkett og laminat.
Veggoverflater av: Malte slette overflater, panelplater og tapet.
Himlingsoverflater av: Tak-ess.
Overflater fremstår i normalt god stand uten tegn til vesentlige skader eller mangler mtp. alder, det registreres noe bruksslitasje på parkett.

Etasjeskille av trebjelkelag/gulv mot grunn av betong.

Det ble foretatt målinger av skjevheter i etasjeskille:
Kjøkken 16 mm.
Gang 10 mm.

Det ble på tilfeldige steder målt takhøyde i rom:
Kjøkken 239 cm.
Gang 238 cm.

Boligen har elementpipe, vedovn i stue og sotluke/feieluke plassert i gang.

Innvendig har boligen malte 3-speils dører.
Oppvarming: Elektrisk.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Badet har flislagt gulv med varme, flislagte vegger og en himling med tak-ess. Det inneholder et vegghengt servantskap med en overliggende servant og ett-greps armatur.
Vegghengt speil, lys og overskap er også en del av interiøret.
Dusjen er plassert på gulvet i hjørnet og har innfellbare dører for plassbesparelse og enkel tilkomst.
Dusj batteri er tilkoblet en veggmontert hånddusj for fleksibel bruk.
Toalettet er gulvmontert.
Rommet har også opplegg for vaskemaskin.
Avtreksventilen for ventilasjon er plassert på vegg.

Vannrørene er av typen rør-i-rør system, mens avløpsrørene er laget av plast.
Det er også et fordelerskap for rør-i-rør systemet som er plassert på veggen for enkel tilgang til utførsel av kontroll og vedlikehold.
Det er mekanisk avtrekk som styres via vifte på kjøkken.

Hulltaking er foretatt via benkeskap på kjøkken, uten å påvise unormale forhold.

Vektprosent målt i treverk på befaringsdatoen var under målbare verdier.
Instrumentet er kalibrert for tresorten det måles i (Nordisk gran).
Måleresultatet vurderes å være tilfredsstillende.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har en åpen løsning mot stuen og spise plass.
Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og inkluderer benkeskap og overskap. Benkeplatene har laminerte overflater som er slitesterkt og lette å rengjøre. I benkeplaten er det en nedfelt 1.1/2 oppvaskkum med ett-greps kran for enkel betjening.
Mellom kjøkkenbenken og overskapene er det folierte overflater.
Det er benkeskapsbelysning for arbeidslys.
Kjøkkenet har plass til komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap. En vegghengt ventilator bidrar til ventilasjon under matlaging.

Vannrørene er installert med et rør-i-rør system og avløpsrørene er av plast.
For sikkerhet er det installert lekkasjestopper for skadebegrensning.
Komfyrvakt er ikke installert.

Det er avtrekk via ventilator og mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Det er avløpsrør av plast.
Ventilasjonssystemet i boligen bruker en kombinasjon av naturlig tilluft og mekanisk avtrekk.

Kontor har kun ventilasjon ved å åpne åpningsbart vindu. Dette til informasjon.

Benkebereder på ca. 120 liter plassert i benkeskap på kjøkken.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i garderobe i gang. Det elektriske anlegget er basert på skjulte føringsveier fra byggeår.
Hovedbryter/overbelastningsvern på 32 Amp, 230 V. Anlegg.

Beskrivelse av eiendommen

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

[Gå til side](#)

Det er opplyst at det er utført radonmålinger i den andre enden av borettslaget/bygningen, hvor det ble registrert behov for tiltak. Tiltak er igangsatt, og det er opplyst at det er utført nye målinger av leilighetene. Dokumentasjon på resultatene fra disse målingene er imidlertid ikke fremlagt.

Dokumentasjon på utførte radonmålinger bør innhentes. Dersom radonnivået i boligen overstiger 100 Bq/m³, bør det iverksettes tiltak for å redusere radoneksponeringen.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

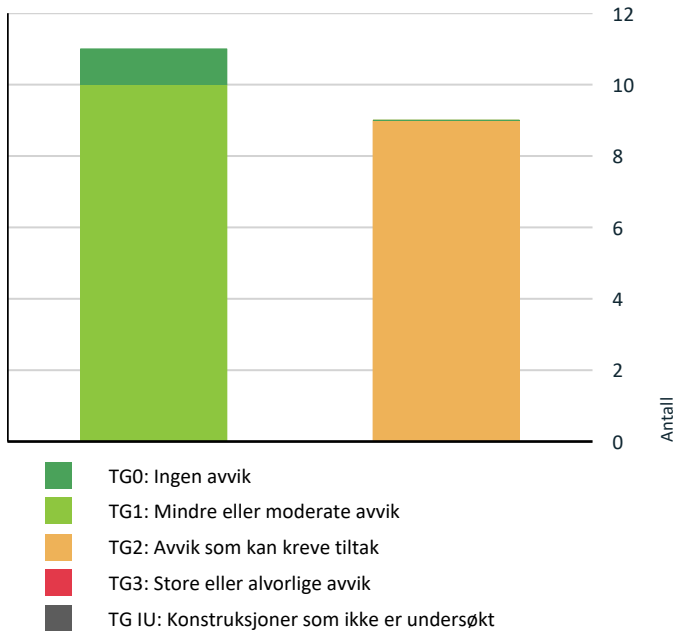
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
- Deler av stue har blitt delt av med lettvegger og ombygd til kontor. Det er ikke vurdert om dagens bruk kan godkjennes etter gjeldende regelverk. Det anbefales å innhente ytterligere informasjon hos P.B.E.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Takstmann tar forbehold om oppståtte endringer av tilstand etter befaring.

Alle TG. og kommentarer er gitt etter tilstand på befaringsdatoen.

Alle målinger, fuktsøk ol. Er de faktiske forholdene på befaringsdatoen.

Det påpekes at takstmann ikke har elektrofaglig kompetanse, selvom om elektriske installasjoner er vurdert i rapporten.

Takstmann innhenter opplysninger om boligen fra eier på befaringen, dette for å kunne gi et så godt bilde av bygningsmassen som mulig, usynlige installasjoner som bla. gulvvarme osv er opplysninger selger har gitt ved befaringen uten at takstmannen nødvendigvis har mulighet til å funksjonsteste eller etterprøve om de opplysninger som er gitt faktisk stemmer.

Det er selgers plikt at opplysninger om utført arbeid/oppgraderinger som selger skulle ha vist eller må kjenne til fremkommer. Selger har også lest igjennom utkast til rapporten å kontrollert for feil/mangelfulle opplysninger før rapporten blir publisert i salgsoppgaven.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! **Utvendig > Dører** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Pipe og ildsted** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** [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
2006

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er normalt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning. Bygningens yttervegger er undersøkt fra bakkenivå og begrenser seg til visuelle observasjoner og vurdering ut ifra bygningsdelens alder.

Kledning har behov for noe mindre vedlikehold og kledning har stedvis liten avstand til terreng. Dette til informasjon.

I de fleste tilfeller faller vedlikeholdsarbeider for bygningens yttervegger inn under sameiet/borettslagets ansvar. Dette bør undersøkes nærmere.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Balkongdøren går noe mot terskel og/eller karm ved åpning og lukking. Døren har behov for justering.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å justere balkongdøren slik at den får tilfredsstillende funksjon ved åpning og lukking. Beslag og hengsler bør samtidig kontrolleres og utbedres ved behov.

Manglende justering kan gi redusert funksjon og brukskvalitet, samt føre til økt slitasje på beslag, hengsler, karm og terskel over tid.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Utgang fra stue til en sørvendt terrasse på omtrent 18 kvadratmeter. Terrassen er belagt med terrassebord og har et rekkverk laget av tre. Rekkverkhøyden er målt til 104 centimeter. Terrassen er utstyrt med utebelysning, en stikkontakt og en markise for å gi ekstra funksjonalitet og komfort.

Duken på markisen har noe slitasje, forholdet opplyses til informasjon.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulvoverflater av: Parkett og laminat.

Veggoverflater av: Malte slette overflater, panelplater og tapet.

Himlingsoverflater av: Tak-ess.

Overflater fremstår i normalt god stand uten tegn til vesentlige skader eller mangler mtp. alder, det registreres noe bruksslitasje på parkett.

Det må påregnes mindre hull og merker i veggoverflater etter oppheng av bilder, hyller og lignende. Det kan også forekomme misfarging eller skjolder der bilder, hyller eller møblement tidligere har vært plassert.

På gulvoverflater vil det normalt kunne forekomme noe slitasje, samt mindre riper, merker og misfarging etter møblement. Slike forhold er vanlig i en fraflyttet boenhet og vurderes som normal bruksslitasje.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskille av trebjelkelag/gulv mot grunn av betong.

Det ble foretatt målinger av skjevheter i etasjeskille:

Kjøkken 16 mm.

Gang 10 mm.

Det ble på tilfeldige steder målt takhøyde i rom:

Kjøkken 239 cm.

Gang 238 cm.

Ellers noen mindre lokale skjevheter.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp. Dette vil sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak, men kan vurderes ved en eventuell fremtidig renovering.

Konsekvensen av å ikke utbedre forholdet er hovedsakelig estetisk, men det kan også legges begrensninger ved valg av nytt gulvbelegg ved oppussing mtp. toleransekrav for planhet.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har elementpipe, vedovn i stue og sotluke/feieluke plassert i gang.

Vurdering av avvik:

• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Tilstandsrapport

Det bør monteres ildfast plate på gulvet under sotluke/feieluke for å redusere risikoen for brann ved eventuell glød eller aske som faller ut under feiing. Manglende ildfast plate kan medføre økt fare for antennelse av gulv og omkringliggende materialer.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte 3-speils dører.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Oppvarming: Elektrisk.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet har flislagt gulv med varme, flislagte vegger og en himling med tak-ess. Det inneholder et vegghengt servantskap med en overliggende servant og ett-greps armatur. Vegghengt speil, lys og overskap er også en del av interiøret.

Dusjen er plassert på gulvet i hjørnet og har innfellbare dører for plassbesparelse og enkel tilkomst. Dusjbatteri er tilkoblet en veggmontert hånddusj for fleksibel bruk.

Toalettet er gulvmontert.
Rommet har også opplegg for vaskemaskin.

Avtrekkventilen for ventilasjon er plassert på vegg.

Vannrørene er av typen rør-i-rør system, mens avløpsrørene er laget av plast.
Det er også et fordelerskap for rør-i-rørsystemet som er plassert på veggen for enkel tilgang til utførelse av kontroll og vedlikehold.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket har tak-essplater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Svertesopp er registrert

Det er påvist riss og sprekker i flisfugene. Videre er det registrert svertesopp i flisfugene.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å utbedre riss og sprekker i flisfugene, samt å rengjøre og behandle områdene med svertesopp. Det bør også vurderes om ventilasjon, fuktbelastning eller vedlikeholdsrutiner bør forbedres for å redusere risikoen for tilbakevendende problemer.

Riss og sprekker i fugene kan gi økt risiko for vanninntrenging og fuktbelastning i underliggende konstruksjoner. Svertesopp i fugene indikerer fuktbelastning og utilstrekkelig uttørking i de aktuelle områdene. Over tid kan dette føre til videre forringelse av fugene og økt risiko for skadeutvikling dersom forholdet ikke følges opp.

Tilstandsrapport



Svertesopp i flisfuger.



Riss i fuger.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Flisfugene i dusjsonen begynner å bli utvasket. Videre er det påvist at høydeforskjellen fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm, målt til ca. 20 mm.

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 utbedre de utvaskede fugene i dusjsonen for å opprettholde en mest mulig tett og robust overflate. Videre bør den lave høydeforskjellen ved dørterskelen tas med i den samlede vurderingen av våtrommets utforming, og forbedres ved framtidig oppgradering eller rehabilitering.

Utvaskede fuger gir redusert motstand mot vannpåvirkning og kan over tid øke risikoen for fuktinntrenging i underliggende konstruksjoner. Den begrensede høydeforskjellen ved dørterskelen gir redusert sikkerhet mot vannspredning ut av våtrommet ved søl, lekkasje eller svikt i avrenningen.

ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for membranløsningen. Membran kan ikke konstateres i sluket, da denne ikke er synlig. Dette innebærer ikke nødvendigvis at tettesjiktet er feil utført, men tettesjiktet skal normalt være synlig, og være utført slik at mansjett eller membran kan observeres rundt klemring i sluket.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Det anbefales å være oppmerksom på den bygningsmessige usikkerheten knyttet til membranløsningen og utførelsen ved sluket. Ved framtidige inngrep, oppgradering eller rehabilitering av våtrommet bør slukområdet kontrolleres nærmere, og eventuelle mangler utbedres. Det må påregnes tiltak på sikt som følge av alder på membranløsningen.

Alder på membranløsningen medfører økt risiko for svekket funksjon og framtidig lekkasjer sammenlignet med nyere løsninger. Når membran samtidig ikke kan observeres ved sluket, oppstår det usikkerhet knyttet til utførelsen. Dersom tilslutningen mellom tettesjikt og sluk ikke er korrekt utført, kan dette i verste fall føre til skjult vanninntrenging og fuktskader i underliggende konstruksjoner.

Tilstandsrapport



Kontroll av sluk.

ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det observeres mindre svelling i innredningen, samt noe bruksslitasje og bruksmerker.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales ordinært vedlikehold og lokal utbedring ved behov. Områder med svelling bør holdes under observasjon for å avdekke eventuell videre utvikling.

Forholdene påvirker i hovedsak innredningens estetiske standard. Svellingen kan indikere noe fuktpåvirkning, men fremstår som begrenset. Bruksmerkene vurderes som normale slitasjeforhold ved bruk.

ETASJE > BAD

Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk som styres via vifte på kjøkken.

ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt via benkeskap på kjøkken, uten å påvise unormale forhold.

Vektprosent målt i treverk på befæringsdatoen var under målbare verdier.

Instrumentet er kalibrert for tresorten det måles i (Nordisk gran). Måleresultatet vurderes å være tilfredsstillende.

Tilstandsrapport



Vektprosent målt i treverk på befæringsdatoen var under målbare verdier.

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har en åpen løsning mot stuen og spise plass. Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og inkluderer benkeskap og overskap. Benkeplatene har laminerte overflater som er slitesterkt og lette å rengjøre. I benkeplaten er det en nedfelt 1.1/2 oppvaskkum med ett-greps kran for enkel betjening. Mellom kjøkkenbenken og overskapene er det folierte overflater. Det er benkeskapsbelysning for arbeidslys. Kjøkkenet har plass til komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap. En vegghengt ventilator bidrar til ventilasjon under matlaging.

Vannrørene er installert med et rør-i-rør system og avløpsrørene er av plast. For sikkerhet er det installert lekkasjestopper for skadebegrensning. Komfyrvakt er ikke installert.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

En av benkeplatene er løs fra benkeskapet. Videre registreres det enkelte hakk, og lamineringen har stedvis løsnet fra benkeplaten. Det observeres også riper i overflaten på kjøkkenfronter.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å feste benkeplaten på nytt slik at den får tilfredsstillende innfesting og stabilitet. Skader i benkeplaten bør utbedres ved behov, og løsnet laminering bør repareres eller berørte deler skiftes ut dersom omfanget tilsier det. Frontene kan utbedres eller skiftes av estetiske hensyn dersom ønskelig.

Løs benkeplate kan gi redusert stabilitet og funksjon ved bruk. Hakk og løsnet laminering gir redusert overflatebeskyttelse og kan gjøre benkeplaten mer utsatt for videre slitasje og fuktpåvirkning. Ripene på frontene påvirker i hovedsak den estetiske standarden.

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ventilatoren fremstår å ha noe redusert effekt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å kontrollere og rengjøre filter og ventilator, samt undersøke om det foreligger behov for justering, service eller nærmere kontroll av anlegget dersom effekten fortsatt oppleves som utilstrekkelig.

Redusert effekt kan gi dårligere evne til å fjerne matos, fett og fukt fra kjøkkenet. Dette kan føre til svakere ventilasjon og et mindre tilfredsstillende inneklima ved matlaging.

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap plassert på bad.



Fordelerskap på bad.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjonssystemet i boligen bruker en kombinasjon av naturlig tilluft og mekanisk avtrekk. Tilluften strømmer inn i boligen gjennom spalter i vinduene eller ventiler i ytterveggene. Dette gir en naturlig forsyning av frisk luft.

Samtidig benyttes mekanisk avtrekk fra badet og kjøkkenet. Dette betyr at avtrekksluften fra disse områdene blir aktivt trukket ut ved hjelp av mekaniske vifter. Den mekaniske avtrekksprosessen bidrar til å effektivt fjerne fuktighet og lukt fra bad og kjøkken, og sørger for et bedre inneklima.

Kontor har kun ventilasjon ved å åpne åpningsbart vindu. Dette til informasjon.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Benkebereder på ca. 120 liter plassert i benkeskap på kjøkkenet.

Årstall: 2021

Kilde: Produksjonsår på produkt

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Sikringsskap med automatsikringer plassert i garderobe i gang. Det elektriske anlegget er basert på skjulte føringsveier fra byggeår. Hovedbryter/overbelastningsvern på 32 Amp, 230 V. Anlegg.

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.
2006 Det elektriske anlegget er fra byggeår.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent Det er ikke utført elektrisk arbeid i selgers eie, hva som er gjort av tidligere eiere er ukjent.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
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
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei Hjemmelshaver opplyser at sikringene ikke løses ut ved normal belastning av anlegget.
7. Har det vært brann, brantilløp eller varmegang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei Hjemmelshaver opplyser at det ikke har vært brann, brantilløp eller varmegang i boligens elektriske anlegg.

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmegang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, 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?
Ja
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?
Nei

Generell kommentar

Det elektriske anlegget fremstår i normal stand sett i forhold til byggeår. Det anbefales å innhente informasjon og eventuelle samsvarserklæringer fra Boligmappa dersom det er utført arbeider på anlegget etter byggeår.

Tilstandsrapport

ADVARSEL!			
Følgende oppdrag er ikke ferdig utført og må derfor betraktes som uutført.			
Oppdragsnummer	Oppdragsnavn	Oppdragsstatus	Oppdragsdato
1	Inspeksjon av ledning	2019	2019
2	Inspeksjon av utendørsbelysning	1999	2019
3	Inspeksjon av vannledningsnett	1999	2019
4	10 kV sikringskap	1999	2019
5	10 kV sikringskap	1999	2019
6	10 kV sikringskap	1999	2019
7	10 kV sikringskap	1999	2019
8	10 kV sikringskap	1999	2019
9	10 kV sikringskap	1999	2019
10	10 kV sikringskap	1999	2019
11	10 kV sikringskap	1999	2019
12	10 kV sikringskap	1999	2019
13	10 kV sikringskap	1999	2019
14	10 kV sikringskap	1999	2019
15	10 kV sikringskap	1999	2019
16	10 kV sikringskap	1999	2019

Kursfortegnelse.



Sikringskap.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsakkyndige 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

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	54	4		58	18
SUM	54	4			18
SUM BRA	58				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, gang, bad, soverom, kontor, stue/kjøkken	Bod	

Kommentar

Arealet er beregnet ut i fra oppmåling på stedet. Arealer beregnes etter bruken av rommet på befaringstidspunktet, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

BRA-e: Utebod ved inngang er på ca. 4,5 m².

TBA: Terrasse på ca. 18 m²

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Deler av stue har blitt delt av med lettvegger og ombygd til kontor. Det er ikke vurdert om dagens bruk kan godkjennes etter gjeldende regelverk. Det anbefales å innhente ytterligere informasjon hos P.B.E.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.5.2026	Lasse Sandaker	Takstingeniør
	Michael Mobæk Thoresen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3205 LILLESTRØM	39	422		0	4129.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Brånåshagen 32

Hjemmelshaver

Frøyatun Borettslag

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
989587374			Thoresen Michael Mobæk

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

1

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Brånåsen på Skedsmokorset i Lillestrøm Kommune, Akerhus fylke.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Felles tomt for borettslaget.

Eier opplyser at det medfølger utvendig parkeringsplass.

Tinglyste/andre forhold

Tinglyste forhold er ikke blitt gjennomgått av takstmann ved utarbeidelsen av denne rapporten.

Det er ikke opplyst om noe spesielle forhold utover det som fremkommer i denne rapporten. Rapporten omfatter ikke beskrivelse av hele borettslaget, felles areal og felles vedlikehold etc. Kun innvendig i den aktuelle seksjon som blir beskrevet på tilstand.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	05.05.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	05.05.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	05.05.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.05.2026	

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 fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

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

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.