Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Torvgata 25, 2000 LILLESTRØM

LILLESTRØM kommune

gnr. 81, bnr. 169

Andelsnummer 6

Sum areal alle bygg: BRA: 18 m² BRA-i: 17 m²



Befaringsdato: 02.09.2026 **Rapportdato:** 04.09.2026 **Oppdragsnr.:** 22486-1127 **Referansenummer:** GX1269

Foretak: BUILTBY AS

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

bulilltby as

Rapportansvarlig



Matias Utnem

post@builtby.no

920 59 064

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og 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

Eiendommen er beliggende i Torvgata 25 i Lillestrøm sentrum og består av en andelsleilighet i 1. etasje i et boligbygg med flere boenheter, oppført i 1967. Leiligheten har BRA-i på ca. 17 m² og består av entré, bad og stue/kjøkken. I tillegg disponeres bod i kjeller på ca. 1 m². Bygningen er oppført med mur- og betongkonstruksjoner, betongdekker og flat takkonstruksjon. Vinduer er skiftet i 2022.

Leiligheten fremstår med normal standard sett i forhold til bygningens alder, men med flere bygningsdeler og installasjoner av eldre dato. Innvendige overflater har hovedsakelig normal bruksslitasje. Badet er et eldre våtrom uten dokumentasjon og har flere registrerte avvik knyttet til overflater, tettesjikt, sluk og innredning. På bakgrunn av alder og samlet tilstand er badet vurdert med behov for totalrenovering.
Tekniske installasjoner omfatter eldre kobberrør og støpejernsrør med usikker fremtidig funksjon. Kjøkkenet har kullfilterventilator uten mekanisk avtrekk fra kokesonen. Det elektriske anlegget har skrusikringer og mangler fullstendig dokumentasjon, og elektrofaglig kontroll er anbefalt. Samlet må det påregnes vedlikehold og oppgraderinger, særlig knyttet til bad og eldre tekniske installasjoner.

Bygningen er fundamentert med støpt kjeller og betongdekke. Etasjeskillere er utført som betongdekker. Yttervegger er oppført i mur- og betongkonstruksjoner, med utvendige pussede og malte overflater.
Bygningen har flat takkonstruksjon.
Leiligheten har malte trevinduer med 3-lags isolerglass.
Entrédøren er utført som brann- og lydklassifisert dør. Døren er opplyst skiftet i senere år og ble malt vinteren 2024.

Oppvarming / Teknisk
Elektrisk oppvarming. Sikringsskap er plassert i oppgang.
Varmtvannsbereder plassert i kjeller.

Parkering / Garasje
Det er mulig å kjøpe bruksrett til parkeringsplass på fellestomt iht. borettslagets vedtekter.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:
Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 2 040,00,-

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1967

UTVENDIG Gå til side

Utvendig
Bygningen er et boligbygg med flere boenheter, oppført i 1967. Bygningen er fundamentert med støpt kjeller og betongdekker. Yttervegger er oppført i mur- og betongkonstruksjoner med pussede og malte overflater, og bygningen har flat takkonstruksjon. Leiligheten har malte trevinduer med 3-lags isolerglass fra 2022 og inngangsdør av ukjent alder.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig
Innvendige gulv er hovedsakelig belagt med laminat og har generell bruksslitasje. Veggene består av malt strietapet og panelplater, mens himlingene er pusset og malt betong. Det er registrert enkelte mindre hull, hakk og merker på overflatene. Etasjeskiller og bærende konstruksjoner er utført i betong.

VÅTROM Gå til side

Bad
Badet er et eldre våtrom uten fremlagt dokumentasjon. Veggene har våtromstapet, gulvet har våtromsvinyl og himlingen har malt overflate. Badet er utstyrt med servant, toalett og speilskap samt mekanisk avtrekk. Det er registrert løs silikonfuge rundt sluket, eldre tettesjikt med usikker fremtidig funksjon og svelling i speilskapet. Dør er plassert i våtsonen og består av materialer som ikke er tilpasset direkte vannbelastning. På bakgrunn av alder og registrerte avvik er badet vurdert med behov for totalrenovering.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og laminat benkeplate og er utstyrt med kjøleskap, platetopp og stekeovn. Innredningen har normal bruksrelatert slitasje uten registrerte vesentlige skader. Kjøkkenet har kullfilterventilator og mangler mekanisk avtrekk fra kokesonen.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Tekniske installasjoner
Innvendige vannledninger består av eldre kobberrør, mens avløpsledningene består av PP-plastrør og eldre støpejernsrør. De eldre vann- og avløpsrørene har passert 33 år og har usikker fremtidig funksjon. Boligen har mekanisk avtrekk på bad, kullfilterventilator på kjøkken og tilluft gjennom ventiler i vinduene. Sikringsskapet er plassert i fellesgang og har skrusikringer. Det foreligger ikke samsvarserklæring eller fullstendig dokumentasjon for det elektriske anlegget, og elektrofaglig kontroll er anbefalt.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

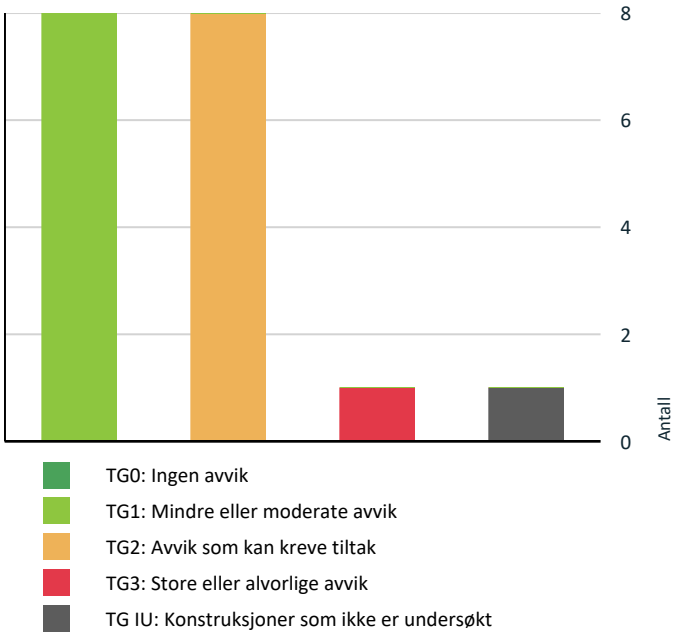
Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

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 > 1.Etasje > Bad > Generell Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 1.Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger Gå til side

Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør Gå til side

Våtrom > 1.Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom Gå til side

Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling Gå til side

Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater gulv Gå til side

Våtrom > 1.Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side

Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Kjøkken > 1.Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side

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

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1967

Kommentar
Eiendomsverdi.no

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduene er malte og har isolerglass fra 2022.

Årstall: 2022 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Boligen har inngangsdør av ukjent alder.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvet er belagt med laminat. Det er registrert generell bruksslitasje på gulvoverflaten.

Vurdering:
Laminatgulvet har slitasje som følge av bruk.

Konsekvens og tiltak:
Det vurderes ikke å være behov for umiddelbare tiltak. Videre vedlikehold og eventuell utskifting av laminat må påregnes etter behov og ønsket estetisk standard.





TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggoverflatene består av malt strietapet og panelplater. Himlingene består av pusset og malt betong. Det er registrert enkelte mindre hull, hakk og merker på overflatene.

Tilstandsrapport

Registrerte hull, hakk og merker vurderes som normal bruksslitasje. Det må forventes enkelte merker og mindre skader etter tidligere oppheng av bilder, hyller og lignende. Det er ikke registrert vesentlige skader eller avvik utover dette.





TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner er av betong.

Radon

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

1.ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ikke dokumentasjon på våtrommet.

Dokumentasjon av våtrom – grunnlag for tilstandsgrad

Alternativ 1 – Ferdigattest
Det foreligger ferdigattest for våtrommet.
For våtrom for øvrig skal minst ett av alternativene 2, 3 eller 4 nedenfor være oppfylt for at dokumentasjonen skal kunne gi grunnlag for TG 0.

Tilstandsrapport

Alternativ 2 – Dokumentasjon etter bransjenorm
Det foreligger dokumentasjon i henhold til anerkjent bransjenorm, for eksempel Byggebransjens våtromsnorm (BVN) eller tilsvarende.

Alternativ 3 – Vanntest/tetthetsprøving
Det foreligger dokumentasjon på bestått vanntest/tetthetsprøving av hele gulvets tettesjikt, for eksempel i henhold til BVN 53.010 eller tilsvarende. Dokumentasjonen skal foreligge i form av rapport og fotografier med tydelig identifikasjon av hvor i boligen våtrommet befinner seg, herunder seksjonsnummer og/eller leilighetsnummer. Dokumentasjonen skal vise følgende skjulte detaljer ved tettesjiktet:
utførelse rundt gjennomføringer i vegg og gulv, inkludert sluk
utførelse ved dørterskel
overgang mellom gulv og vegg samt i hjørner

Alternativ 4 – Dokumentasjon fra utførende
Det foreligger informasjon om hvilket vanntett sjikt/tettesjikt som er benyttet, samt skriftlig bekreftelse fra utførende foretak.
Det skal i tillegg foreligge fotografier med tydelig identifikasjon av hvor i boligen våtrommet befinner seg, herunder seksjonsnummer og/eller leilighetsnummer. Fotografiene skal dokumentere følgende skjulte detaljer ved tettesjiktet:
utførelse rundt gjennomføringer i vegg og gulv, inkludert sluk
utførelse ved dørterskel
overgang mellom gulv og vegg samt i hjørner

I tillegg skal det fremlegges monteringsanvisning for benyttet tettesjiktsystem og tilhørende godkjenningsdokumentasjon (ETA eller TG)**.
* ETA = European Technical Assessment
* TG = SINTEF Teknisk Godkjenning
Tilstandsgrad
TG 0: Dokumentasjonskravene ovenfor er oppfylt, og våtrommet er ikke eldre enn 5 år.
TG 1: Samme krav til dokumentasjon som for TG 0 er oppfylt, men våtrommet er eldre enn 5 år.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har våtromstapet, og himlingen har malt innvendig tak.

Vurdering av avvik:
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Konsekvens/tiltak

Det er dør plassert i våtsonen. Materialene i dør og tilhørende overganger er ikke utført med fuktbestandige materialer tilpasset direkte vannbelastning.

Vurdering:
Dør med ikke-fuktbestandige materialer i våtsonen vurderes som en uegnet løsning. Området kan bli utsatt for vannsprut og høy fuktbelastning, noe som over tid kan medføre svelling, misfarging, nedbrytning av materialer og risiko for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

Konsekvens og tiltak:
Dør og tilhørende overganger bør beskyttes mot direkte vannbelastning. Det anbefales å etablere en løsning med fuktbestandige materialer og tilfredsstillende tetting i våtsonen.

Tilstandsgrad:
TG 2, jf. NS 3600, grunnet dør med ikke-fuktbestandige materialer i våtsonen. Løsningen vurderes som uegnet for den aktuelle fukt- og vannbelastningen.

Tilstandsrapport







1.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er belagt med vinylbelegg. Det er målt tilfredsstillende fall mot sluk. Rommet har stråleovn montert på vegg. Stråleovnen er ikke funksjonstestet ved befaring.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at gulvoverflaten har sprekker.

Konsekvens/tiltak

Det er registrert løs silikonfuge rundt sluket. Løs silikonfuge rundt sluket er et avvik og bør utbedres for å hindre at vann og smuss trenger ned i overgangen. Vinylbeleggets tilslutning mot sluk og eventuelt underliggende tettesjikt må være intakt for å ivareta vanntettheten. Stråleovnens funksjon er ikke kontrollert, og det kan derfor ikke gis noen vurdering av denne utover synlige forhold.

Konsekvens og tiltak:
Løs silikonfuge rundt sluket bør fjernes og erstattes med ny egnet elastisk fugemasse. I forbindelse med arbeidet bør overgangen mellom vinylbelegg og sluk kontrolleres for å avklare at tilslutningen er intakt. Stråleovnen bør funksjonskontrolleres ved behov.

Tilstandsgrad:
TG 2, jf. NS 3600, grunnet registrert løs silikonfuge rundt sluket. Det er målt tilfredsstillende fall mot sluk.

Tilstandsrapport






1.ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Veggene har våtromstapet, mens gulvet har våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser type tettesjikt, utførelse eller tidspunkt for etablering. Det er registrert løs silikonfuge rundt sluket.

Vurdering av avvik:

- Våtromstapet er eldre enn 7 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv er eldre enn 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

Vurderingen er basert på alder og erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til NS 3600, tabell C.2. Våtromstapeten er eldre enn 7 år, og våtromsvinylen på gulvet er eldre enn 20 år. På bakgrunn av alder vurderes tettesjiktene å ha usikker fremtidig funksjon. Selv om overflatene er synlige, kan tettheten i alle skjøter, overganger og tilslutninger ikke dokumenteres fullt ut ved visuell kontroll. Registrert løs silikonfuge rundt sluket er et ytterligere avvik. Tilslutningen mellom gulvbelegg og sluk er et særlig utsatt område for vannbelastning og bør holdes intakt.

Konsekvens og tiltak:
Alder og registrert løs fuging medfører økt usikkerhet knyttet til tettesjiktets videre funksjon. Svekkelser i skjøter, overganger eller tilslutning mot sluk kan føre til fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen. Løs silikonfuge rundt sluket bør fjernes og samtidig bør den synlige tilslutningen mellom vinylbelegg og sluk kontrolleres. På grunn av alder må det påregnes oppgradering eller rehabilitering av våtrommets tettesjikt.

Tilstandsgrad:
TG 2, jf. NS 3600 tabell C.2, grunnet alder og usikker fremtidig funksjon for våtromstapet og våtromsvinyl, samt registrert løs silikonfuge rundt sluket.

Tilstandsrapport







1.ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet er utstyrt med servant, toalett og speilskap.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist skader, svelling eller lignende på innredning.

Konsekvens/tiltak

Det er registrert svelling i materialet på speilskapet. Døren på speilskapet tar i sidevangene ved åpning og lukking.

Registrert svelling indikerer at skapmaterialet har vært utsatt for fuktbelastning. Svelling i platebaserte materialer er normalt en varig materialendring og kan utvikle seg videre ved fortsatt fuktpåvirkning. At skapdøren tar i vangene kan være relatert til deformasjon som følge av svellingen eller behov for justering av hengsler og beslag.

Konsekvens og tiltak:
Årsaken til fuktbelastningen bør avklares og begrenses. Speilskapet må påregnes reparert eller skiftet.

Tilstandsgrad:
TG 2, jf. NS 3600, grunnet registrert svelling i speilskapet og skapdør som tar i vangene.





1.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekksventilasjon.

1.ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke utført, da bygningsmessige forhold og konstruksjonsoppbygningen gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart . Som alternativ er det utført overflatesøk med Protimeter MMS3 fuktindikator på gulv- og veggoverflater.

Vurdering av avvik:

• Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Konsekvens/tiltak

Ved overflatesøk med fuktindikator er det registrert variasjoner i måleverdier/fuktindikasjon på gulv og vegger. Målingene er indikative og viser forskjeller i materialenes elektriske egenskaper, men kan ikke alene benyttes til å fastslå faktisk fuktinnhold, skadeomfang eller årsak. Da hulltaking ikke er gjennomført, er det ikke mulig å kontrollere fuktforholdene i bakenforliggende konstruksjoner.

Tilstandsgrad:
TGIU, jf. NS 3600, da hulltaking ikke er utført som følge av bygningsmessige og konstruksjonsmessige forhold. Registrerte forskjeller ved overflatesøk gir ikke alene tilstrekkelig grunnlag for å fastsette tilstanden i skjulte konstruksjoner.







KJØKKEN

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate av laminat. Kjøkkenet er utstyrt med kjøleskap, platetopp og stekeovn.

Kjøkkeninnredningen har slitasje som vurderes som normal sett i forhold til vanlig bruk. Det må forventes enkelte mindre merker, sår og slitasje på fronter og benkeplate i et kjøkken som er i daglig bruk. Det er ikke registrert vesentlige skader eller avvik utover dette.

Tilstandsrapport



1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med kullfilter.

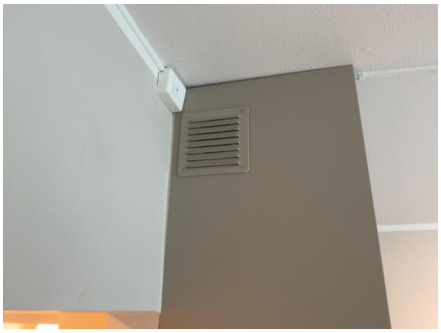
Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Kun kullfilterventilator uten mekanisk avtrekk medfører at fukt, matos og fettpartikler ikke føres ut av boligen. Dette kan gi dårlig inneklima, økt fuktbelastning og opphopning av fett i rommet.





TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

Kobberrørene har passert 33 års alder og vurderes derfor å ha usikker fremtidig funksjon. Med økende alder øker risikoen for korrosjon, svekkelser i rør og skjøter samt lekkasjer.

Konsekvens og tiltak:
På grunn av alder må reparasjoner og utskifting av eldre rørføringer påregnes. Ved fremtidig rehabilitering av kjøkken og våtrom anbefales det å vurdere samtidig utskifting av eldre vannledninger.

Tilstandsgrad:
TG 2, jf. NS 3600, da kobberrør med loddede, klemte eller andre typer skjøter er eldre enn 33 år og dermed vurderes å ha usikker fremtidig funksjon.

Tilstandsrapport





TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsledninger består av PP-plastrør samt eldre støpejernsrør. Støpejernsrør er synlig ved toalett og vurderes å være fra byggeår.

Vurdering av avvik:

• Støpejernsrør før 1990 er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

Støpejernsrørene er eldre enn 33 år og vurderes derfor å ha usikker fremtidig funksjon. Med økende alder kan det oppstå korrosjon, avleiringer, redusert godstykkelse og svekkelser i rør og skjøter.

Rørføringer og rørnettets tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av, da dette ligger skjult i konstruksjonen. Det bemerkes at kun synlige installasjoner er vurdert. Alder, fortetning og brudd kan utgjøre en risiko i alle anlegg.

Konsekvens og tiltak:
Det er ikke nødvendigvis behov for umiddelbar utskifting dersom rørene ikke viser tegn til lekkasje eller andre skader. På grunn av alder og usikker fremtidig funksjon må det likevel påregnes behov for nærmere kontroll, reparasjon eller utskifting av eldre støpejernsrør. Ved fremtidig rehabilitering bør utskifting av gjenværende eldre støpejernsrør vurderes.

Tilstandsgrad:
TG 2, jf. NS 3600, grunnet støpejernsrør fra før 1990 som er eldre enn 33 år og dermed har usikker fremtidig funksjon.



TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har mekanisk avtrekk på bad. På kjøkkenet er det kjøkkenventilator med kullfilter. Tilluft til boligen skjer gjennom tilluftsventiler integrert i vinduene.

⚠ Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Beskrivelse

Sikringsskapet er plassert i fellesgang og er utstyrt med skrusikringer. Det er ikke fremlagt samsvarserklæring eller annen dokumentasjon som gir fullstendig oversikt over utførte arbeider på det elektriske anlegget. Det er derfor ikke mulig å fastslå hvilke endringer som er utført eller når eventuelle endringer er foretatt.
Vurdering:
Manglende dokumentasjon medfører at utførelse og historikk for eventuelle endringer på anlegget ikke kan verifiseres. Skrusikringer indikerer en eldre type sikringsanlegg. Det er ikke utført elektrofaglig kontroll, og den tekniske tilstanden kan derfor ikke fastslås gjennom takstmannens visuelle inspeksjon.

Konsekvens og tiltak:
Det anbefales at dokumentasjon og samsvarserklæringer fremskaffes dersom dette finnes. På grunn av ukjent historikk og manglende dokumentasjon anbefales en utvidet kontroll av det elektriske anlegget utført av autorisert elektroinstallatør eller annen kvalifisert kontrollør.

Elektrisk anlegg:
Takstmannens vurdering av det elektriske anlegget er basert på visuell inspeksjon, informasjon fra eier, eventuell dokumentasjon og bruk av en standard sjekkliste. Det elektriske anlegget fremstår som funksjonelt, men det er ikke utført en fullstendig kontroll. For en mer detaljert vurdering anbefales en kontroll av autorisert elektroinstallatør eller kontrollør.

Vurdering av avvik:
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.
• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

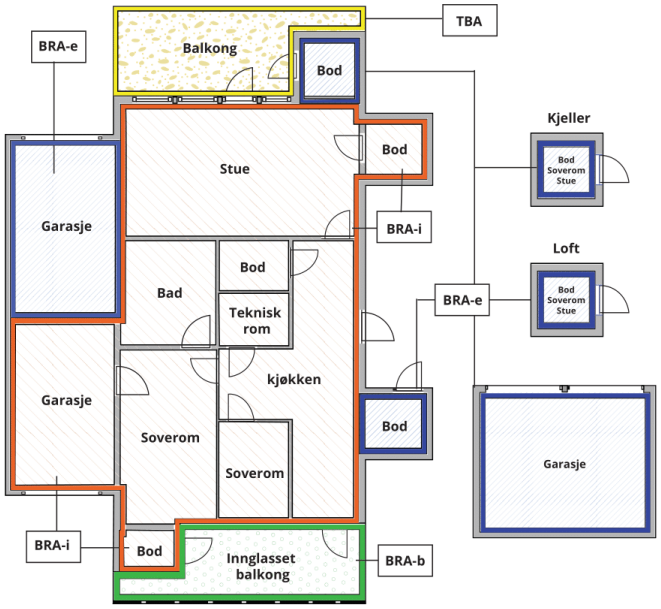
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). 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 bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.Etasje	17			17	
Kjeller		1		1	
SUM	**17**	**1**			
SUM BRA	**18**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Entré, bad, stue/kjøkken		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Boligen disponerer bod i kjeller. Boden er målt til ca 1 m2.

Arealet kan være komplisert eller umulig å måle nøyaktig, da det kan være vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger eller på grunn av skjevheter og utforminger i bygningskonstruksjoner, som karnapp, buer, vinkler som ikke er rette, samt åpne rom over flere etasjer.

Det er ikke kontrollert om bodene tilhører leiligheten. Boder er definert som fellesareal, og styret har kompetanse til å omdisponere hvilke og hvor mange boder boligen har bruksrett til.

BRA-i: Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende yttervegger.
BRA-e: Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten, men som tilhører denne. Dette inkluderer arealer med adkomst fra fellesareal eller utvendig adkomst, som for eksempel privat frittstående garasje eller boder.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.9.2026	Matias Utnem	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3205 LILLESTRØM	81	169		0	982 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Torvgata 25

Hjemmelshaver

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0103/TORVGATA 25 BORETTSLAG	932421100	H0103		Nøttingnes Karoline

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
6

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger i Lillestrøm sentrum.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning.
For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning.
For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

Om tomten

Opparbeidert uteareal med asfaltert parkering i bakgård samt gress og treplatting.

Annet

Bygningen er fundamentert med støpt kjeller og betongdekke. Etasjeskillere er utført som betongdekker. Yttervegger er oppført i mur- og betongkonstruksjoner, med utvendige pussede og malte overflater.
Bygningen har flat takkonstruksjon.
Leiligheten har malte trevinduer med 3-lags isolerglass. Entrédøren er utført som brann- og lydklassifisert dør. Døren er opplyst skiftet i senere år og ble malt vinteren 2024.

Oppvarming / Teknisk
Elektrisk oppvarming. Sikringsskap er plassert i oppgang. Varmtvannsbereder plassert i kjeller.

Parkering / Garasje
Det er mulig å kjøpe bruksrett til parkeringsplass på fellestomt iht. borettslagets vedtekter.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:
Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 2 040,00,-

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
IF skadeforsikring	SP5423906.3.1.			

Kommentar
Felles bygningsforsikring i regi av sameiet. Forsikringspolise er ikke fremlagt. Det forventes at eiendommen er tilstrekkelig forsikret.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

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