


Tilstandsrapport



 Boligbygg med flere boenheter

 Sørums-gata 1B, 2000 LILLESTRØM

 LILLESTRØM kommune

gnr. 81, bnr. 2721, snr. 61

Sum areal alle bygg: BRA: 55 m² BRA-i: 50 m²



Befaringsdato: 26.05.2026

Rapportdato: 04.06.2026

Oppdragsnr.: 22746-1008

Referansenummer: QM2071

Foretak: TAKST&TØMRERPARTNER AS

Takstingeniør: Tommy Olsen



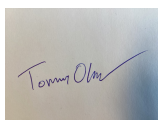
Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Takst&Tømmerpartner AS

Sertifisert takstingeniør med høy faglig kompetanse og lang erfaring innen bolig- og skadetaksering. Leverer grundige, objektive og beslutningsstøttende rapporter tilpasset både privatmarkedet og profesjonelle aktører. Kvalitet, presisjon og tillit står i sentrum i alle oppdrag.



Rapportansvarlig



Tommy Olsen

tommy@ttpas.no

417 62 119



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 • 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 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 (<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 bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygnings sakkyndige 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

Leilighet fra 2023 beliggende i 8. etasje i moderne boligbygg med heis og felles fasiliteter. Boligen fremstår generelt med moderne standard og normal bruksslitasje ut fra alder. Det ble ved befaring ikke registrert vesentlige avvik eller forhold utover normal slitasje.

Badet er utført som prefabrikkert modulbad med flislagte overflater, vannbåren gulvvarme og balansert ventilasjon. Kjøkkeninnredning med integrerte hvitevarer og laminat benkeplate.

Leiligheten har vannbåren gulvvarme i alle rom utenom soverom. Elektrisk anlegg, ventilasjon samt vann- og avløpsinstallasjoner er fra byggeår og fremstod med normal standard ved befaringstidspunktet.

Leiligheten disponerer balkong på ca. 9 m² samt bod i kjeller på ca. 5 m².

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2023

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen er oppført som boligbygg med flere boenheter fra byggeår 2023 og fremstår med moderne standard. Fasader er hovedsakelig utført med teglforblending i kombinasjon med pussede/platekleddede fasadepartier. Vinduer med mørke aluminiumsbelagte karmen og balkonger med moderne rekkverkløsninger i metall/plater. Bygget fremstår generelt med normal slitasje ut fra alder.

Det ble ved befaringen ikke registrert vesentlige synlige skader eller avvik på utvendige overflater i de deler som var tilgjengelige for visuell kontroll. Felles bygningsmessige forhold, herunder fasader, balkonger, vinduer, takteking og øvrige konstruksjoner, er i hovedsak vurdert ut fra visuelle observasjoner og fremlagt dokumentasjon. Vedlikehold og drift av felles konstruksjoner ivaretas av sameiet.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Leiligheten fremstår med moderne standard og gjennomgående tidsriktige materialvalg fra byggeår 2023. Overflater består hovedsakelig av malte flater, parkettgulv og moderne innredningsløsninger. Det er etablert balansert ventilasjon og vannbåren gulvvarme i alle rom utenom soverom.

Kjøkken og våtrom fremstår med moderne utførelse og normal bruksslitasje ut fra alder. Himlinger er hovedsakelig slette med integrerte tekniske installasjoner og downlights enkelte steder. Målt takhøyde er ca. 255 cm, med nedforet himling til ca. 220 cm i entré og bad.

Leiligheten har en praktisk planløsning med tilhørende balkong på ca. 9 m² samt disponibel bod i kjeller på ca. 5 m². Det ble ved befaringen ikke registrert vesentlige synlige skader eller avvik på innvendige overflater utover normal bruksslitasje.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Badet er utført som prefabrikkert modulbad med flislagte overflater, balansert ventilasjon og vannbåren gulvvarme. Hulltaking er ikke foretatt da dette ikke var fysisk mulig grunnet tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med glatte fronter, laminat benkeplate og integrerte hvitevarer. Det er montert vannstoppesystem og komfyrvakt. Kjøkkenventilator tilkoblet balansert ventilasjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Leiligheten har balansert ventilasjon med filtertilgang via luke i himling i entré. Filterskift utføres av sameiet. Vann- og avløpsrør er fra byggeår og består hovedsakelig av plast/rør-i-rør system. Elektrisk anlegg fra byggeår 2023.

Leiligheten har vannbåren gulvvarme i alle rom utenom soverom.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Eiendommen er beliggende på festet fellestomt på ca. 5 519 m². Tomten er opparbeidet med asfalterte gangarealer, beplantning og øvrige felles uteoppholdsarealer tilknyttet boligbebyggelsen. Adkomst skjer via offentlig vei. Fellesarealer og tomt disponeres i henhold til sameiets vedtekter og seksjonering.

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

[Gå til side](#)

Det ble ikke registrert forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø eller sikkerhet utover det som fremkommer i rapporten.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

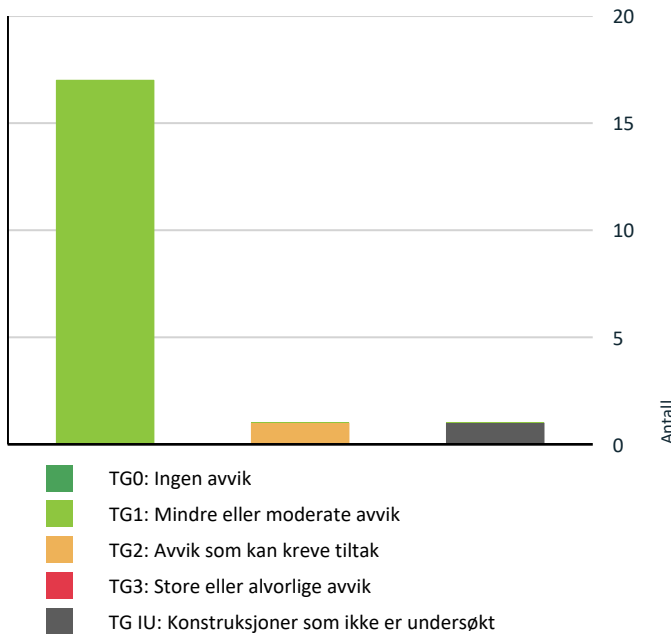
Boligbygg med flere boenheter

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

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger som stemmer med dagens bruk. Det ble ikke observert åpenbare ulovligheter ved befaringstidspunktet.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > Etasje 8 > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

[Gå til side](#)



Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

2023

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Anvendelse

Boligbygg med flere boenheter oppført i 2023. Bygningen inneholder leiligheter med tilhørende fellesarealer og boder.

Standard

Bygningen fremstår med moderne standard fra byggeår med teglfasader, balansert ventilasjon og moderne materialvalg.

Vedlikehold

Bygningen er fra 2023 og fremstår med normalt vedlikeholdsbehov ut fra alder og bruk.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Leiligheten har vinduer med utvendig aluminiumsbekledning og innvendige malte trerammer. Vindusglassene er 3-lags isolerglass fra 2023.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Leiligheten har entrédør med brann- og lydklassifisering iht. byggeår samt balkongdør med isolerglass og utvendig aluminiumsbekledning fra byggeår 2023. Dørene fremstår med normal funksjon og bruksslitasje ut fra alder.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Leiligheten har balkong med terrassebord og adkomst via skyvedør fra oppholdsrom. Balkongen er utført med rekkverk og overflater tilpasset leilighetsbyggets konstruksjon og standard.

INNSENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendige gulvoverflater består hovedsakelig av 1-stavs eikeparkett. Vegger er utført med malte gipsplater. Himlinger består av malte betongelementer. På bad er det fliser på gulv og vegger, samt nedforet himling med stålplater og innfelte spotter.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er utført med betongelementer/lettpbetongelementer i henhold til vanlig byggemetode for leilighetsbygg fra byggeåret. Undersiden av konstruksjonen er synlig med malte betongoverflater

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er registrert lokale høydeavvik i etasjeskillet på mellom 10–20 mm innenfor en målelengde på 2 meter. Forholdet vurderes å være innenfor det som kan forekomme i moderne konstruksjoner, men avviket overstiger toleransekrav gitt i standarden.

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.

Det vurderes normalt ikke som økonomisk hensiktsmessig å utføre tiltak kun for registrerte høydeavvik. Forholdet kan vurderes utbedret i forbindelse med eventuelle fremtidige rehabiliteringsarbeider.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Leiligheten har malte glatte innvendige dører fra byggeår 2023.

VÅTROM

ETASJE 8 > BAD

TG 1 Generell

Beskrivelse

Badet er utført som prefabrikkert modul-/kabinløsning fra byggeår 2023. Konstruksjonen er oppbygget med våtromssystem og bærende stål-/metallkonstruksjoner i vegger og himling, som er vanlig for denne typen modulbad. Det foreligger kontrollerklæringer/dokumentasjon.

ETASJE 8 > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Badet har flislagte veggoverflater og himling utført med nedforede himlingsplater med innfelte spotter. Badet er utført som prefabrikkert modulbad fra byggeår 2023. Overflatene fremstår med moderne utførelse og materialvalg.

ETASJE 8 > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Badet har flislagt gulv med vannbåren gulvvarme. Gulvet er utført med fall mot sluk og fremstår med moderne utførelse fra byggeår 2023. Badet er utført som prefabrikkert modulbad.

ETASJE 8 > BAD

Tilstandsrapport

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Badet har hjørneplassert plastsluk og membran/tettesjikt fra byggeår 2023. Badet er utført som prefabrikkert modulbad med fabrikkproduserte våtromsløsninger. Synlige deler fremstod i normal stand ved befaringstidspunktet.



ETASJE 8 > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet er utstyrt med servantinnredning med heldekkende servantplate, speil, veggmontert toalett, dusjhjørne med glassvegger samt opplegg for vaskemaskin. Sanitærutstyr og innredning er fra byggeår 2023 og fremstår med moderne utførelse og normal bruksslitasje.

ETASJE 8 > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet er ventilert med mekanisk avtrekk via ventil i himling. Ventilasjonssystemet er fra byggeår 2023. Det ble registrert luftbevegelse ved kontroll på befaringstidspunktet.

ETASJE 8 > BAD

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da badet er utført som prefabrikkert modulbad med tilliggende konstruksjoner og oppbygning som ikke muliggjør hulltaking uten inngrep i konstruksjonen. Vurderingen er basert på visuell kontroll av tilgjengelige overflater og konstruksjoner.



KJØKKEN

ETASJE 8 > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminert benkeplate. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer bestående av kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn. Det er montert vannstoppsystem og komfyrvakt i henhold til moderne forskriftskrav.

Innredning, benkeplate, servant, armatur og hvitevarer er fra byggeår 2023 og fremstår med normal bruksslitasje ved befaringstidspunktet.

ETASJE 8 > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet er ventilert via mekanisk avtrekk/kjøkkenventilator tilknyttet byggets ventilasjonssystem.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger

Beskrivelse



Tilstandsrapport

Leiligheten har vannledninger i plast utført som rør-i-rør-system fra byggeår 2023. Fordelerskap og tilgjengelige installasjoner ble visuelt kontrollert ved befaringsstidspunktet. Det ble ikke registrert tegn til lekkasjer eller avvik på synlige deler.

! TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør av plast. Det ble ikke observert tegn til lekkasjer eller skader på tilgjengelige deler ved befaring. Normal standard ut fra alder.

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjonsanlegg med tilluft og avtrekk. Filterbytte utføres via serviceluke i himling i entré. Opplyst at vedlikehold og filterbytte håndteres av sameiet. Anlegget fremstod med normal funksjon ved befaringsstidspunktet.

! TG 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Leiligheten er oppvarmet med vannbåren gulvvarme i oppholdsrom, entré, kjøkken og bad. Soverom er ikke tilkoblet vannbåren gulvvarme. Anlegget er fra byggeår 2023.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Elektrisk anlegg fra byggeår 2023. Det ble ikke registrert synlige avvik på tilgjengelige og synlige installasjoner ved befaringsstidspunktet.

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.

2023

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

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

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

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? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereeder, jampfør 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

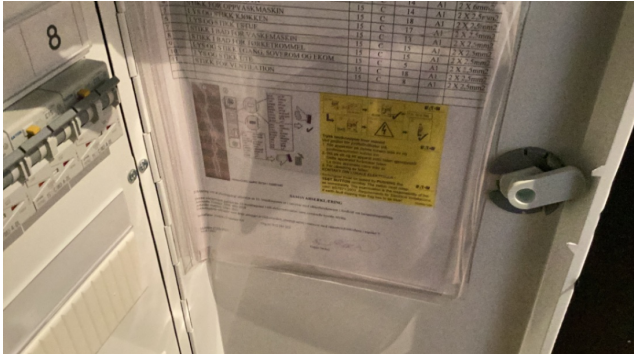
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Nei

Generell kommentar

Boligen har moderne elektrisk anlegg fra byggeår. Forenklet visuell kontroll er utført uten demontering eller inngrep.

Tilstandsrapport



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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Boligen fremstår med normal HMS-standard ut fra byggeår. Det er balansert ventilasjon, moderne elektrisk anlegg samt røykvarsling og slukkeutstyr iht. forskriftskrav fra byggeår.

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

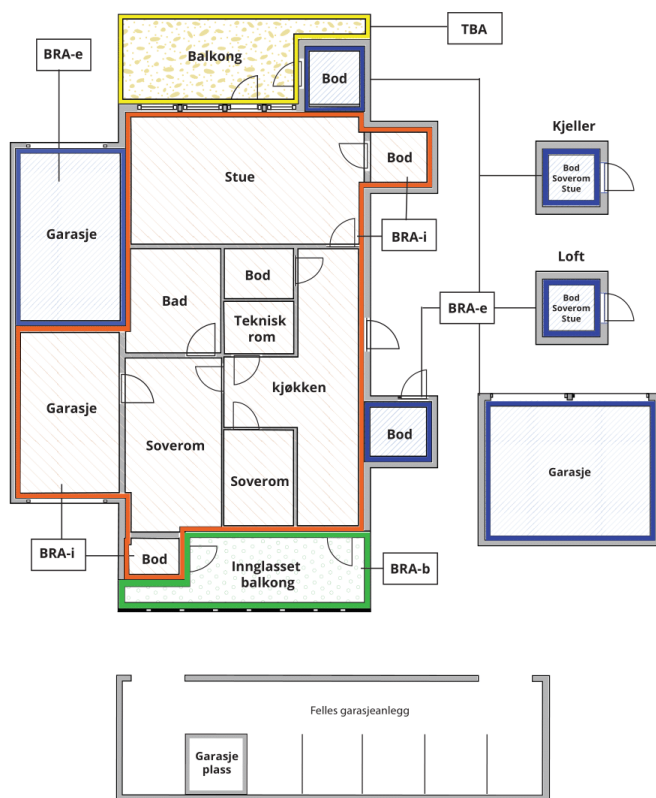
Hva er måleverdig areal?

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 bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsfaglige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsfaglige 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 bygningsfaglige 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 8	50	5		55	9
SUM	50	5			9
SUM BRA	55				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje 8	Gang, bad, soverom, stue/kjøkken	Bod	

Kommentar

Arealene er hentet fra tilgjengelige tegninger og oppmålt iht. gjeldende bransjestandard. Leiligheten ligger i 8. etasje og har balkong på ca. 9 m² med utgang fra oppholdsrom. Leiligheten disponerer i tillegg en bod i kjeller på ca. 5 m². Målt himlingshøyde er ca. 255 cm i hovedrom og ca. 220 cm i gang og bad grunnet nedforet himling/installasjoner. Det ble ikke registrert areal med lav himlingshøyde utover dette.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger som stemmer med dagens bruk. Det ble ikke observert åpenbare ulovligheter ved befaringstidspunktet.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja

Nei



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.5.2026	Tommy Olsen	Takstingeniør
	Helen Ghebrejorgis	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3205 LILLESTRØM	81	2721		61	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse

Sørumsgata 1B

Hjemmelshaver

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har attraktiv beliggenhet i Lillestrøm med nærhet til offentlig kommunikasjon, butikker, servicetilbud og rekreasjonsområder.

Adkomstvei

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 område regulert til boligformål iht. gjeldende reguleringsplaner.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med interne gangarealer, beplantning og felles uteoppholdsarealer.

Tinglyste/andre forhold

Det kan foreligge tinglyste rettigheter og forpliktelser på eiendommen. Se vedlagt grunnbok og salgsoppgave for nærmere informasjon.

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside



Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

• Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkhøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

• For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperran bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeetasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelige eller skjult, blir ikke kontrollert.

• det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

• 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.

• Skadegjørerere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.



Forutsetninger

- Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerелеktrode og pigger.
- Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasje: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. 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.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- 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 NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

Ingen særskilte forutsetninger utover rapportens generelle avgrensninger.