

Tilstandsrapport

📍 Lunden 30 , 0598 OSLO

📖 OSLO kommune

gnr. 88, bnr. 447

Andelsnummer 19

Sum areal alle bygg: BRA: 88 m² BRA-i: 85 m²



Befaringsdato: 13.02.2026

Rapportdato: 19.02.2026

Oppdragsnr.: 22486-1069

Referansenummer: IX1392

Autorisert foretak: BUILTBY AS



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

Rapportansvarlig



Matias Utnem

post@bulitby.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 byggregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den 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

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er en andelsleilighet beliggende i Lunden 30 i Oslo, og inngår i et boligbygg med flere boenheter oppført i 2001. Bygningen er oppført med grunnmur, bærende konstruksjoner og etasjeskillere i betong, samt fasader med kombinasjon av stående og liggende trekledning. Takkonstruksjonen er flat og teknet med papp eller membran. Leiligheten har et samlet bruksareal (BRA) på ca. 88 m², hvorav 85 m² utgjør internt bruksareal og ca. 3 m² bod ved inngangspartiet. Boligen består av entré, gang, stue, kjøkken, tre soverom og bad. Det er utgang til to balkonger samt uteplass ved inngang. Boligen har vannbåren oppvarming via radiatorer tilknyttet felles varmesentral og gulvvarme på bad. Kjøkkeninnredning er fornyet i 2023, og øvrige overflater er i hovedsak oppgradert senere år.

Overordnet vurdering og konklusjon

Boligen fremstår med normal standard ut fra alder og konstruksjon, men det er registrert flere forhold som gir tilstandsgrad TG2.

Det er ikke påvist omfattende konstruksjonssvikt ved befaringen, men bygningen har en alder og konstruksjonstype som tilsier økt risiko for skjulte feil og behov for vedlikehold og oppgraderinger over tid. Videre undersøkelser og løpende oppfølging av fuktforhold, tak og våtrom anbefales.

Oppvarming

Vannbåren varme. Oppvarming via radiatorer tilkoblet varmesentral samt gulvvarme på bad.

Boligen har skråtak, og det er målt varierende romhøyde i oppholdsrom:

Stue/kjøkken til entre: ca. 2,24 m til 2,92 m

Bad: ca. 2,20 m

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2001

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligblokk oppført i 2001 med grunnmur, bærende konstruksjoner og etasjeskillere i betong. Fasader er utført med stående og liggende trekledning. Leiligheten har balkonger med adkomst fra stue og kjøkken, samt uteplass ved inngangspartiet. Rekkverk er utført med plateledning. Adkomst til boligen via felles trapperom og heis.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige gulv er parkett fra 2021. Vegger og himlinger har slette, malte overflater. Leiligheten har entré, stue, kjøkken, gang, tre soverom og bad. Det er vannbåren oppvarming via radiatorer tilkoblet felles varmesentral, samt gulvvarme på bad. Rominndelingen er funksjonell med varierende takhøyde i oppholdsrom.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Badet er utført som prefabrikkert baderomskabin fra byggeår. Vegger og gulv er integrert i kabinen med flislagte overflater. Badet er innredet med servantskap, vegghengt toalett, dusjhjørne med glassdører og opplegg for vaskemaskin. Det er plastsluk og mekanisk avtrekk. Gulv er opplyst med gulvvarme.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet er innredet med over- og underskap med slette fronter, fornyet i 2023. Benkeplate i laminat fra 2023 med nedfelt vask og ettgreps blandebatteri. Kjøkkenet er utstyrt med mikroovn, komfyr, platetopp, kjøll/frys og frittstående oppvaskmaskin. Det er fliser på vegg over benk og ventilator med mekanisk avtrekk. Det er etablert belysning under overskap samt strømuttak over benk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannledninger er i hovedsak utført som rør-i-rør-system med plastledninger og kobberføringer ved tilkoblingspunkter. Vannfordelerskap er plassert på bad. Avløpsrør er utført i plast. Boligen har ventilasjon med naturlig tilluft via ventiler i yttervegg og mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad. Varmtvann leveres fra felles sentralanlegg. Elektrisk anlegg er i hovedsak skjult med sikringskap i entré og automatsikringer.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

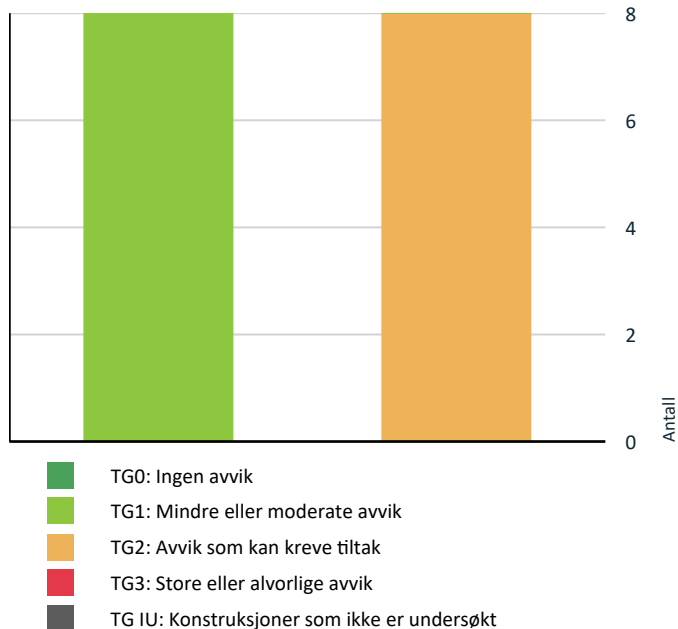
- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke godkjente bygningstegninger eller komplett byggesaksdokumentasjon for boligen. Det er heller ikke framlagt plantegninger som viser godkjent arealbruk eller oppdatert status for utførte arbeider.

Manglende godkjente tegninger gjør det vanskelig å kontrollere om planløsning og bygningsmessige endringer er i samsvar med offentlige krav og tillatelser. Dette medfører usikkerhet rundt lovlighet av arealdisponering og tekniske løsninger.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

! Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. [Gå til side](#)

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 > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

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

! Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

2001

Kommentar

Eiendomsverdi.no

Anvendelse

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

🔍 TG 2 Vinduer

Boligen har vinduer med 2-lags isolerglass produsert i 2000. Vinduene ble visuelt undersøkt, og det ble foretatt enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer. Det er registrert at enkelte vinduer tar i karm ved åpning/lukking.

Årstall: 2000

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Vinduer fra 2000 har en alder på ca. 25 år og nærmer seg forventet teknisk levetid for tolags isolerglass. At vindu tar i karm indikerer behov for justering eller kontroll av hengsler og karm.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vinduer som tar i karm kan føre til økt slitasje på beslag og tetninger.

🔍 TG 2 Dører

Det er balkongdører med glassfelt produsert år 2000. Det er registrert at beslag under terskel spriker. Inngangsdør er malt dør uten dokumentert klassifisering. Døren er utstyrt med kikkehull, sikkerhetslås og kodelås.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Balkongdører fra 2000 har nådd en alder på ca. 25 år og nærmer seg forventet teknisk levetid. S

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Språk i beslag under terskel kan over tid føre til økt fuktinntrengning og skade i underliggende konstruksjon dersom forholdet ikke utbedres.

Tilstandsrapport



TC 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Boligen har to balkonger med utgang fra stue og kjøkken. Det er i tillegg uteplass ved inngangspartiet med tilhørende bod.

Balkongene var dekket med snø på befaringsdagen, og det var ikke mulig å kontrollere overflate, fallforhold eller tette sjikt. Rekkverk er kledd med plater. Den ene balkongen har fått ny membran og nytt dekke i 2025. Det er opplyst at tilsvarende arbeid er planlagt på resterende balkong(er).

Balkongene har platekledning på vegger, og det er registrert rustdannelse rundt skruer og festemidler. Dekket på balkong 2 består av betongheller og treremmer oppå underliggende konstruksjon. Rekkverk på stor balkong er målt til ca. 90 cm.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Manglende inspeksjonsmulighet grunnet snødekke medfører begrenset kontroll av membran og fallforhold. Rustdannelse rundt festemidler indikerer fuktpåvirkning. Betongheller og treremmer oppå dekke kan holde på fukt og vanskeliggjøre kontroll av underliggende sjikt. Rekkverkshøyde på 90 cm er lavere enn dagens anbefalte høydekrav.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dersom membran eller fallforhold ikke er tilfredsstillende, kan fukt trenge inn i konstruksjonen og medføre skader i underliggende etasje. Rust i festemidler kan svekke innfesting over tid. Lav rekkverkshøyde kan medføre økt fallrisiko. Oppfølging og ferdigstilling av planlagte tiltak anbefales.



INNSENDIG

TC 2 Overflater

Tilstandsrapport

Gulv har parkett fra 2021. Vegger har slette, malte flater. Det er registrert enkelte riper, hakk og hull i overflater. Himling har malte slette flater. Det er registrert noe slitasje på overflater som følge av alder og bruk.

Det må påregnes at det forekommer mindre hull etter bilder, hyller og annet vegghengt inventar, samt misfarging eller skjolder der møbler og innredning har vært plassert. Øvrige rom fremstår hovedsakelig i god stand, men enkelte sår, hakk og rift i overflater forekommer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Parkett fra 2021 har lav alder og fremstår med normal bruksslitasje. Registrerte merker i vegg- og himlingsflater vurderes som alminnelig slitasje etter bruk. Forholdene påvirker i hovedsak det visuelle uttrykket og ikke konstruksjonenes funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Forholdene har hovedsakelig estetisk betydning. Videre slitasje kan medføre behov for overflatebehandling eller lokal utbedring over tid.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Det er målt høydeavvik på inntil ca. 10 mm gjennom stue.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Badet er utført som prefabrikkert baderomskabin fra byggeår. Det foreligger ikke dokumentasjon på oppbygging, tilkoblinger eller eventuell senere oppgradering. Kabinløsningen innebærer at vegger og gulv er produsert som en selvstendig enhet med integrert sluk og overflater.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger er flislagte. Det er registrert noe misfarging av fuger. Himling består av stålplater med innfelte downlights.

Vurdering av avvik:

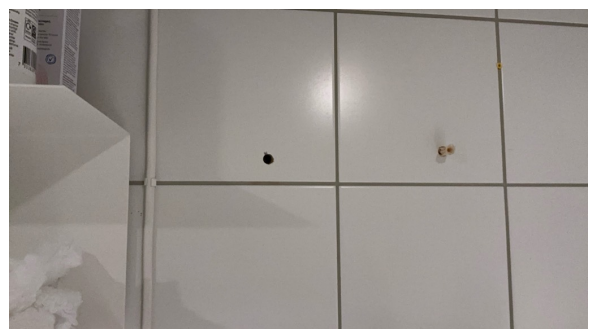
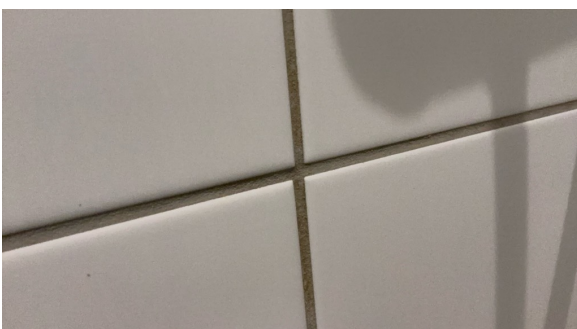
- Det er avvik:

Misfarging av fuger indikerer fuktbelastning og aldersrelatert slitasje. Med alder over 20 år har veggoverflatene passert forventet teknisk levetid for flislagte våtromsoverflater. Himling med stålplater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Rehabilitering av badet må påregnes på sikt.



ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TE 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt og det er opplyst om gulvvarme. Det er registrert misfarging i fuger. Fall er målt til ca. 20 mm fra terskel til topp sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Misfarging av fuger indikerer fuktbelastning og aldersrelatert slitasje. Med alder over 20 år har gulvkonstruksjonen passert halvparten av forventet levetid for våtrom.

Tilstandsgrad

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppgradering av våtrom må påregnes på sikt.



ETASJE > BAD

TE 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk i gulvet. Membran er ikke synlig for inspeksjon. Tettesjiktet ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres på samme måte som synlige bygningsdeler.

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.

Tilstanden til membranen vurderes ut fra alder og forventet gjenværende levetid. Når membran ikke er synlig og det ikke foreligger dokumentasjon, kan utførelse og tilkobling mot sluk ikke verifiseres. Overgang mellom sluk og membran er et kritisk punkt i våtrom. Med alder over 20 år vurderes risiko for redusert funksjon som økende.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ved svikt i membran eller tilkobling mot sluk kan fukt trenge inn i underliggende konstruksjon og medføre skjulte skader. Rehabilitering må påregnes på sikt.



ETASJE > BAD

TE 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet er innredet med servantskap med heldekkende servant, vegghengt toalett, opplegg for vaskemaskin samt dusjhjørne med glassdører.

Tilstandsrapport

ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke foretatt hulltaking, da badet er utført som prefabrikkert baderomskabin.

Fuktsøk gir utslag nær sluk, mens det ikke er registrert utslag rett utenfor slukområdet.

Manglende hulltaking medfører begrenset kontroll av konstruksjonen bak og under kabinen. Fuktutslag nær sluk kan være normalt som følge av bruk. At det ikke registreres utslag utenfor sluksonen indikerer ikke spredt fukt på måletidspunktet. Skjulte forhold kan likevel ikke utelukkes.

Prefabrikkerte baderomskabiner har normalt en forventet levetid på 20–30 år, jf. Byggforsk 700.320 . Med høy alder vurderes gjenværende levetid som begrenset.

Ved eventuell svikt i sluk eller tilkoblinger kan lekkasjer oppstå uten at dette oppdages tidlig, da konstruksjonen er lukket. Rehabilitering må påregnes på sikt.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet er innredet med over- og underskap med slette fronter som er fornyet i 2023. Laminat benkeplate er fra 2023. Det er nedfelt vask med ettgreps blandebatteri. Av hvitevarer er det mikroovn, komfyr, platetopp, kjøl/frys og frittstående oppvaskmaskin. Det er fliser over benk og ventilator med mekanisk avtrekk. Det er etablert belysning under overskap samt uttak for strøm over benk.

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrør er i hovedsak utført med plastrør, med kobberør under vask. Det er vannfordeler skap på bad med stengeventiler. Det var ikke mulig å stenge ventilen for kaldtvann, da denne fremstod slitt og vanskelig å vri.

Vurdering av avvik:

- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

Stengeventil som er hard å betjene innebærer redusert sikkerhet ved behov for rask avstenging av vann. Det anbefales å bytte eksisterende ventiler til moderne kuleventiler som er enklere å operere.

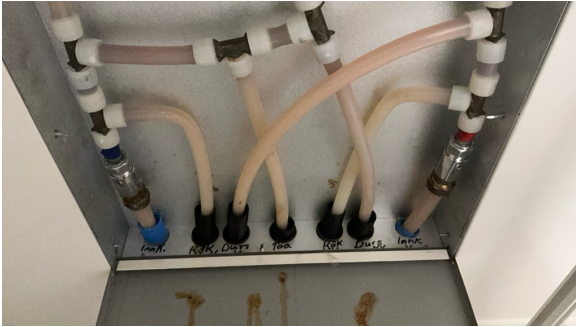
Rørføringer og rørnettets tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av, da dette ligger skjult i konstruksjonen. Det bemerkes at kun synlige installasjoner er vurdert. Alder, fortetning og brudd kan utgjøre en risiko i alle anlegg.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.

Manglende mulighet for rask avstenging av vann kan medføre økt skadeomfang ved lekkasje. Utskifting av stenge ventiler anbefales.



TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har ventilasjon med tilluft via ventiler i yttervegg. Det er etablert mekanisk avtrekk på bad og kjøkken.

Løsningen med naturlig tilluft og mekanisk avtrekk er en vanlig ventilasjonsform i boliger. Forutsetningen for tilfredsstillende funksjon er at tilluftsentiler holdes åpne og at avtrekksvifter fungerer som forutsatt. Det er ikke foretatt måling av luftmengder på befaringdagen.

TG 1 Varmtvannstank

Det er sentralanlegg for varmt vann.

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 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.

Sikringsskap er plassert i entré. Anlegget har automatsikringer og kursfortegnelse. Boligen har i hovedsak skjult elektrisk anlegg.

Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i

Tilstandsrapport

1. 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.
2001
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
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 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?
Ja Det anbefales å få gjennomført en kontroll av anlegget. Vurderingen bør omfatte anleggets alder, synlig tilstand og omfang, samt en helhetsvurdering av eventuell risiko for liv og helse. Det anbefales at kontrollen utføres av registrert elektroinstallatør, og at det vurderes å gjennomføre en utvidet el-kontroll for å avklare anleggets tilstand og sikkerhetsnivå.

Generell kommentar

Takstmannens vurdering av det elektriske anlegget er basert på visuell inspeksjon, informasjon fra eier, eventuell dokumentasjon og bruk av en standard sjekklister. 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.

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



Helse, miljø og sikkerhet

Tilstandsrapport

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 byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet.

Vurdering av avvik:

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



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.



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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den 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	85	3		88	33
SUM	85	3			33
SUM BRA	88				

Romfordeling

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

Kommentar

Boligen disponerer har bod ved inngangsparti. Boden er målt til ca 3,5 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 ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger ikke godkjente bygningstegninger eller komplett byggesaksdokumentasjon for boligen. Det er heller ikke framlagt plantegninger som viser godkjent arealbruk eller oppdatert status for utførte arbeider.

Manglende godkjente tegninger gjør det vanskelig å kontrollere om planløsning og bygningsmessige endringer er i samsvar med offentlige krav og tillatelser. Dette medfører usikkerhet rundt lovlighet av arealdisponering og tekniske løsninger.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.2.2026	Matias Utnem	Takstingeniør
	Borettslaget Lunden 28 30	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	88	447		0	2909.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Lunden 30

Hjemmelshaver

Borettslaget Lunden 28 30

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
981509730			Moe Espen, Hafslund Sanne Møller

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

19

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beliggenhet
Beliggenhet i Lunden Hageby.
Lunden Hageby er oppført rundt en frodig parkmessig grønn lunge og fremstår som et rolig område.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg 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.

Regulering

Regulering
Eiendommen er regulert til boliger/ allmenn. formål i henhold til reguleringsplan S-3706 datert 17.02.1999 med tilhørende reguleringsbestemmelser.

Utkast

Det foreligger planprogram for Vollebekk som legger til rette for at Vollebekk utvikles til et tett og mangfoldig byområde med blandet arealbruk. Oslo kommune ønsker å utvikle Vollebekk til et aktivt og mangfoldig byområde med parker og friområder. Planprogrammet ligger til grunn for videre planarbeid i området. Det vil bli fulgt opp gjennom flere detaljreguleringsplaner.

Byggeaktivitet i området må påregnes i årene fremover.

Tomten i Vollebekkveien 2 er omregulert fra næring til boliger. Her er det planer om bygging av ca. 240 boliger. Saksnummer 202016261.

Det pågår bygging av boliger i Vollebekkveien 4. Saksnummer 201806974.

Det foreligger bestilling av oppstartsmøte for boliger i Brobekkveien 62 C og D, saksnummer 201706524.

Det foreligger bestilling av oppstartsmøte for boliger i Brobekkveien 31, saksnummer 201818294.

Det foreligger en regulerings sak med saksnummer 201619425 hos Plan- og bygningssetaten. Denne omhandler i hovedsak Brobekkveien, vedr. opparbeidelse av vei, fortau og sykkelvei. Saken omhandler også Vollebekkveien, som strekker seg mellom Brobekkveien og Lunden.

Det foreligger en regulerings sak med saksnummer 201909592. Denne omhandler Hans Møller Gasmanns vei 3, med bestilling av oppstartsmøte for boliger.

Oslo kommune v/ Vann- og avløpsetaten har varslet oppstart av planarbeid for nye vannanlegg i bydelene Alna, Bjerke, Nordre Aker og Sagene. Formålet er å føre rent vann i tunnel fra Sagene til Disen og videre østover til Trosterud, og i en tunnel fra vannbehandlingsanlegget på Oset (Kjelsås) til Disen. Lunden ligger innenfor planområdet. Planlagt oppstart er foreløpig satt til 2022, med ferdigstilling 2028. For mer informasjon se <https://www.oslo.kommune.no/slik-bygger-vi-oslo/ny-vannforsyning-stamnett/>.

Om tomten

Tomten

Eiet tomt på 2.909 kvm som tilhører sameiet. Tomten er fellesareal. Pent opparbeidet fellesareal med gressplen, prydbusker, hekker, trær, sykkelstativ, lekeapparater, benker, bord og asfalterte gangveier.

Annet

Byggemåte

Boligblokk over 5.etasjer. Grunnmur, bærende konstruksjoner og skillende dekker av betong. Fasade med stående og liggende trekledning. Flat takkonstruksjon utvendig tekket med papp/membran (ikke besikket). Leiligheten har slett entredør med kikkehull. Leiligheten er oppvarmet med radiatorer tilkoblet varmesentral samt gulvvarme på bad. Felles varmtvann. Adkomst til leiligheten via felles utvendig trapp og heis.

Oppvarming

Vannbåren varme. Oppvarming via radiatorer tilkoblet varmesentral samt gulvvarme på bad.

Boligen har skråtak, og det er målt varierende romhøyde i oppholdsrom:

Stue/kjøkken til entre: ca. 2,24 m til 2,92 m

Bad: ca. 2,20 m

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	02.02.2026		Fremvist		Nei
Plantegninger	10.02.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	16.02.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.02.2026	
2	23.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Fuktmåling: Måling av 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.