

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Søster Mathildes gate 19, 1461 LØRENSKOG

 LØRENSKOG kommune

 gnr. 101, bnr. 159

 Andelsnummer 43

Sum areal alle bygg: BRA: 53 m² BRA-i: 47 m²



Befaringsdato: 08.12.2025

Rapportdato: 11.12.2025

Oppdragsnr.: 20000-1805

Referansenummer: JE9417

Autorisert foretak: Verdico AS

Sertifisert Takstingeniør: Kato Malvik



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.

VERDICO AS

Verdico AS er et fagmiljø bestående av erfarne takstingeniører med bred og dokumentert kompetanse innen tilstandsrapportering, byggteknisk rådgivning og øvrig takseringsvirksomhet. Våre takstingeniører har lang fartstid i bransjen og samarbeider strukturert for å sikre høy faglig kvalitet, metodisk presisjon og effektiv gjennomføring av oppdrag.

Gjennom standardiserte rutiner, systematisk erfaringsutveksling og kontinuerlig faglig utvikling, leverer Verdico AS tjenester som oppfyller gjeldende krav fra myndigheter og eiendomsmarkedet.

Selskapet er tilknyttet Norsk Takst, og benytter kvalitetssikrede verktøy, forsikringsordninger samt systemer for etter- og videreutdanning.

Rapportansvarlig



Kato Malvik

Uavhengig Takstingeniør

kato@verdico.no

991 26 687



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
- 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 lovighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Basert på visuell befaring, enkle fuktindikasjonsmålinger, stikktakinger, opplysninger fra rekviert og offentlige registre, har takstmannen kommet frem til følgende konklusjon på den tekniske tilstanden på eiendommen: Bygget er oppført rundt 2006 og er med det straks 20 år gammelt og i all hovedsak opprinnelig stand. Leiligheten med bygningsdelene har som følge av alder redusert tilstand og restlevetid på bygningsdeler fra byggeår. Innvendige overflater og innredninger er forhold som i stor grad er av avhengig av smak, ønsker og behov. Leiligheten fremstår i normal stand, men med relativt høy slitasje i forhold og med vedlikeholdsetterslep. Leiligheten fremstår alt i alt som et objekt med behov for utskiftninger og vedlikehold i de aller fleste bygningsdeler. Det henvises til konstruksjoner for ytterligere beskrivelser og vurderinger.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2006

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør.

Bygningen har malt balkongdør i tre med 2-lags glass

Uteplass med trefliser som er lagt på betongheller stedvis og direkte på mark stedvis.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.

Kommentar;
Gulvet i stue/kjøkken ble skiftet for ca 10 år siden etter en vannlekkasje.

Etasjeskiller er av betongdekke.

Kommentar;
Lasaren ble plassert på gulvet mellom stue/kjøkken og gangen. Det ble kontrollert i retning kommoden i gangen, yttervegg på stuen og kjøkkenet.

Det er ikke foretatt radonmålinger og det er ukjent om bygget er utført med radonsperre.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/wc;
Flislagte gulv, vegger og malt himling.
Servant og ettgreps blandebatteri. Veggmontert toalett. Dusjnise med forheng og garnityr. Opplegg for vaskemaskin. Ventil i himlingen, tilknyttet leilighetens ventilasjonsanlegg.

Det er ett sluk på badet. Dette er plassert i dusjsjonen.

Det er ikke gitt andre opplysninger, så jeg legger til grunn at badet er fra byggeår.

Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av sluket til flislagt gulv ved dørterskelen er 25 mm.

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Jeg skriver smøremembran med ukjent utførelse, da det etter all sannsynlighet er det i gulvet. Vurderes dithen fordi klemringen ligger såpass høyt i gulvet. Jeg kan også se antydninger til filt mellom klemringen og slukristen.

Rommet har servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Fra kjøkkenet og i retning dusjsjonen.

Måling av relativ fuktighet i hulrom og visuelle observasjoner, uten å avdekke verdier som tilsier fuktighet.

Normalt sett bankes det pigger inn i bunnsvillen for å måle fuktighet, men det var stålsviller i dette badet og en slik måling er umulig.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Enkel stålkum med ettgreps blandebatteri. Opplegg for oppvaskmaskin. Det er vannstoppsystem. Avtrekksmotor med regulering fra ventilator for avtrekk fra kjøkken og bad/wc.

Kommentar fra rekviert;
Nye fronter fra 2017. De gamle frontene står i boden på fellesområder(antallet er ikke kontrollert).

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Rør i rør system med fordelingskap på badet. Vanninntak og stoppekran i skap.

Det er avløpsrør av plast. Vurderte avløpsrør er de som er internt i leiligheten og synlige, som i kjøkkenbenken og servant skapet på badet. Skjulte felles avløps stammer o.l er ikke vurdert, da dette anses som fellesområder.
Vurderingen er basert på alder og avrenning ved samtidig tapping.

Villavent avtrekksmotor med regulering fra ventilator for avtrekk fra kjøkken og bad/wc. Tilluft via spalteventiler på ytterveggen og i vinduer.

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter i kjøkkenskapet. Tilkoblet strøm direkte. Overløps fra sikkerhetsventilen og waterguard.

Hovedsikring og strømmåler i skap på fellesområder. Automatsikringer i sikringsskap plassert i entré/gang. Jordfeilbrytere på kurs 5,6, 8 og 9. Anlegget er delvis skjult/delvis åpent. Det vil si at kabelføringer og lignende både er skjult i vegger og himling, men noe klamret på listverk og andre overflater. Lamper stikk-kontakter og brytere er synlig. Belysning i leiligheten består i hovedsak av lamper og downlights.

Røykvarsler og husbrannslange.

Beskrivelse av eiendommen

Jeg er ikke opplyst om at det foreligger dokumentasjon for
brannsikkerhet i byggverket. Anbefales undersøkt.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

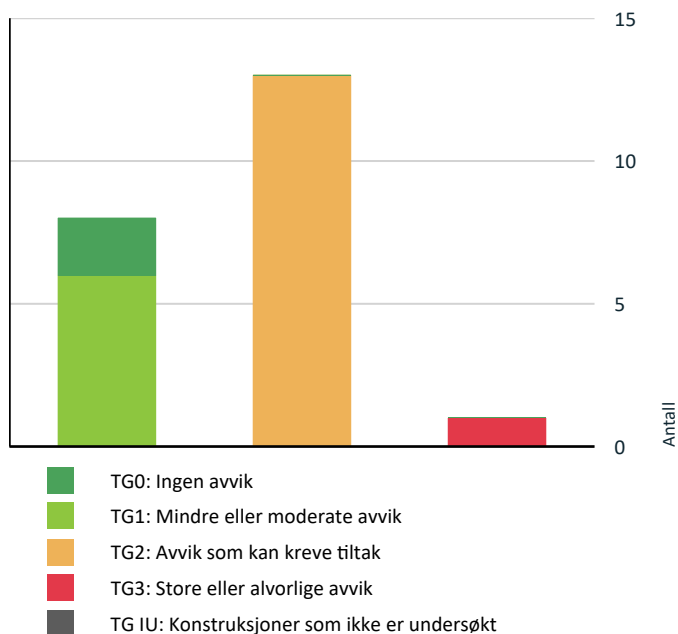
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

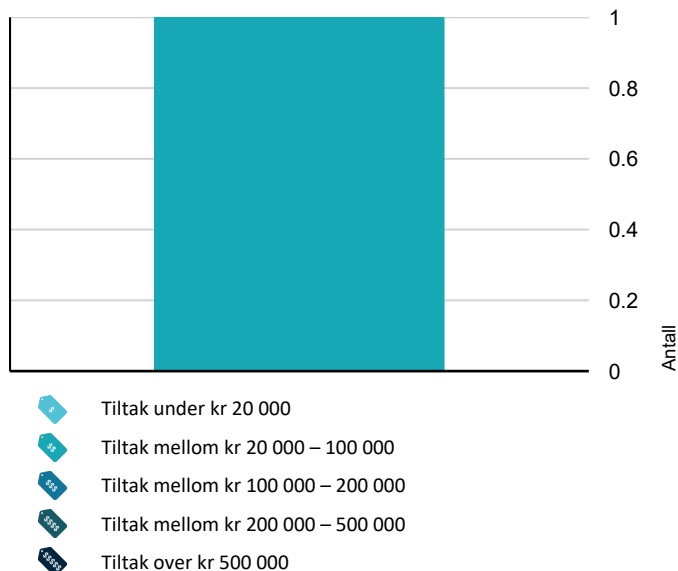
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er sendt ut en ordrebekreftelse i forkant av oppdraget. I denne bekreftelsen etterspørres dokumentasjon. All dokumentasjon som er fremvist til meg er listet opp under "dokumenter". Ingen andre dokumenter er fremvist meg i forbindelse med oppdraget.

Befaringen er utført med begrensninger av at boligen var fullt møblert. Det er kun flyttet på mindre møbler, esker eller lignende, dersom det har vært grunn til å mistenke at det skulle skjule betydelige forhold. Dette betyr at det kan være hakk, slitasje og andre forhold som ikke er avdekket på befaringsdagen.

Utvendige konstruksjoner (fellesområder) er besiktiget og vurdert der de er tilgjengelige fra seksjonen/andelen (oftest fra balkong/terrasse e.l.), med begrensninger som følger av dette.

Oppdraget er et salg via fullmektig. Eier informasjonen er dermed begrenset.

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	
!	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
TG 2	AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK	
!	Utvendig > Vinduer	Gå til side
!	Utvendig > Balkongdør	Gå til side
!	Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
!	Innvendig > Overflater	Gå til side
!	Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
!	Innvendig > Radon	Gå til side
!	Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
!	Våtrom > 1.Etasje > Bad/wc > Overflater Gulv	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand



Våtrom > 1.Etasje > Bad/wc > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)



Våtrom > 1.Etasje > Bad/wc > Sanitærutstyr og innredning

[Gå til side](#)



Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

[Gå til side](#)



Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Avtrekk

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

2006

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

Kommentar

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Punkt 1;

Svellinger i foringer på stort stuevindu. Skadene fremstår som lokale og er nok forårsaket av vannsøl fra potteplanter eller lignende påvirkning.

Punkt 2;

Det er registrert misfarging og sot-/støvansamling rundt tilluftsventilene i vinduene. Dette oppstår gjerne når uteluft med partikler trekkes inn gjennom ventilene og avsettes på omkringliggende flater. Fenomenet er normalt i boliger med naturlig eller mekanisk avtrekk, og skyldes vanligvis luftstrøm og partikkelinnhold – ikke nødvendigvis tekniske feil ved vinduene.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Punkt 1;

Skadene er av estetisk karakter og påvirker ikke konstruksjonens funksjon, men kan forverres over tid ved gjentatt fuktpåvirkning. Det anbefales overflatebehandling eller lokal utskifting dersom man ønsker å gjenopprette en feilfri overflate. Det bør unngås at potteplanter plasseres direkte på slikt materiale uten underlag.

Punkt 2;

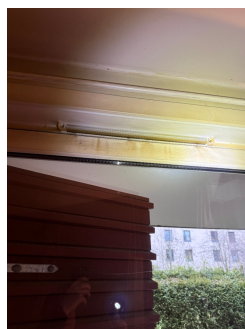
Overflater rundt ventilene må rengjøres og ved behov påføres ny overflatebehandling/maling. Ventilene bør rengjøres for å sikre god luftgjennomstrømning.

Generelt om vinduer;

Det må påregnes vedlikehold av vinduene for å forlenge levetiden og utsette behovet for skifte av vinduene. Med vedlikehold menes utvendig og innvendig maling, stramming av skruer/vridere, justering og smøring av mekaniske deler. Dette anbefales på alle boligens vinduer.



Svellinger i foring



Misfarging rundt ventil

TG 1 Entrédør

Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør.

TG 2 Balkongdør

Bygningen har malt balkongdør i tre med 2-lags glass

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er påvist andre avvik:

Det er endel slitasje på karm og terskel lavt på balkongdøren.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Som med vinduene, må det påregnes vedlikehold for å forlenge levetiden og utsette behovet for skifte av vinduene. Med vedlikehold menes utvendig og innvendig maling, stramming av skruer/vridere, justering og smøring av mekaniske deler.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Uteplass med trefliser som er lagt på betongheller stedvis og direkte på mark stedvis.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Særlig ytterste rad av trefliser ligger eksponert mot terreng og har betydelig fuktbelastning. Dette gir større sjanse for nedbrytning av treverket og redusert levetid. Løsningen vurderes som en midlertidig overflate, og underlaget (hellene) er ikke vurdert da dette ikke var synlig ved befaring.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å etablere en mer varig løsning anbefales det å fjerne treflisene i sin helhet. Underlaget (betonghellene/oppbygging) bør vurderes etter demontering, da det kan være behov for justering eller utskifting av enkeltheller. Endelig tiltak avhenger av funn etter riving, og videre vurdering må gjøres når underlaget er synlig.



INNENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.

Kommentar;

Gulvet i stue/kjøkken ble skiftet for ca 10 år siden etter en vannlekkasje.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Punkt 1;

Det er registrert sprekkdannelse i kortskjøtene mellom parkettbord på stue/kjøkken. Dette kan skyldes svakhet i skjøt, bevegelser i underlaget eller mangelfull montering. Det er opplyst om at dette ble en klagesak etter leggingen for ca 10 år siden.

Punkt 2;

Det er registrert generell slitasje på innvendige overflater. Slitasjen er ikke omfattende, men tilstrekkelig til å påvirke det helhetsinntrykket.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Punkt 1 og 2;

Alle overflater vurderes modne for oppgraderinger, utskiftinger og vedlikehold. Det må påregnes oppgraderinger, som sliping eller utskifting av gulv, samt maling og generell overflatebehandling av vegger, lister, dører, vinduer og himlinger. Ved eventuelle utskiftinger av gulv bør også underlaget vurderes, ettersom bevegelser i undergulvet kan være en medvirkende årsak til sprekkdannelsene.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

Kommentar;

Laseren ble plassert på gulvet mellom stue/kjøkken og gangen. Det ble kontrollert i retning kommoden i gangen, yttervegg på stuen og kjøkkenet.

Vurdering av avvik:

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

Det er i stuen målt ca 25 mm mellom høyeste (ved kjøkkenbenken mot naboileilighet) og laveste nivå (ved åpningen mellom gangen og stue/kjøkken)

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.

Skjeve gulv kan også gi mindre praktiske utfordringer ved møblering og innredning, som at skap og hyller står noe skjevt eller må justeres ved montering. Slike forhold påvirker normalt ikke bruken av boligen i vesentlig grad.

Alle typer gulvbelegg har krav til underlaget og det vil være nødvendig med oppretting før eksempelvis legging av ny parkett. Dersom man legger parkett eller andre belegg uten å hensynta underlaget vil det høyst sannsynlig medføre oppsprekking i skjøter og knirk.

Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og det er ukjent om bygget er utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Ifølge geo-kart ligger bygget i et område med moderat-lav radonforekomst.

Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Punkt 1;

Gjelder særlig pocketdøren til soverommet nærmest ytterveggen. Denne glir dårlig på skinnen og oppleves treg,

Punkt 2;

Gjelder dørene generelt og er også beskrevet under overflater.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Punkt 1;

Pocketdøren må justeres, slik at den blir enklere å åpne/lukke. Slike dører skal kunne åpnes/lukkes uten særlig anstrengelse.

Punkt 2;

Dørene må vedlikeholdes med maling, stramming og smøring av mekaniske deler. Det kan ikke utelukkes at noen dørblader må skiftes for å få en plettfri overflate.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD/WC

Generell

Flislagte gulv, vegger og malt himling.

Servant og ettgreps blandebatteri. Veggmontert toalett. Dusjnische med forheng og garnityr. Opplegg for vaskemaskin. Ventil i himlingen, tilknyttet leilighetens ventilasjonsanlegg.

Det er ett sluk på badet. Dette er plassert i dusjsonen.

Det er ikke gitt andre opplysninger, så jeg legger til grunn at badet er fra byggeår.

1.ETASJE > BAD/WC

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

1.ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av sluket til flislagt gulv ved dørterskelen er 25 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fuger.

Det er registrert misfarging og avleiringer i fuger og på fliser i dusjsonen. Dette kan skyldes såperester og begrenset renhold. Fliser og fuger utgjør ikke det vannrette sjiktet i badet, og overflaten gir derfor ikke i seg selv informasjon om tettesjiktets tilstand. Overflatene fremstår uansett slitte og påvirket av alder og bruk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overflatepåvirkning i fuger og fliser kan redusere det estetiske inntrykket og gjøre rengjøring vanskeligere, men sier ikke nødvendigvis noe om funksjonen til tettesjiktet under. Det anbefales å rense fuger og fliser grundig for å avklare om misfargingen er ren overflateavleiring eller tegn til mer vedvarende fuktpåvirkning. Dersom fugene fremstår porøse eller svekket etter rengjøring, bør omfuging vurderes som et enkelt vedlikeholdstiltak.



1.ETASJE > BAD/WC

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Tilstandsrapport

Jeg skriver smøremembran med ukjent utførelse, da det etter all sannsynlighet er det i gulvet. Vurderes dithen fordi klemringen ligger såpass høyt i gulvet. Jeg kan også se antydninger til filt mellom klemringen og slukristen.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Det er påvist andre avvik:

Punkt 1;

Smøremembran over 15 år utløser automatsik TG 2 fordi den anses å ha passert halvparten av forventet levetid.

Punkt 2;

Det var sterk kloakk lukt på badet når jeg ankom leiligheten for befaring. En rask titt i sluket avdekket en vannlås som ikke var montert riktig. Denne monterte jeg sammen og fylte med vann. Jeg opplevde det slik at kloakklukten forsvant ganske raskt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Punkt 1;

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

Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Punkt 2;

Selv om jeg antar jeg fant løsningen problemet med kloakklukten, bør dette også undersøkes av en rørlegger. Ytterligere tiltak kan ikke utelukkes.



1. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.
- Det er påvist andre avvik:

Punkt 1;

Løsninger med innebygde sisterner skal ha en utforming som gjør eventuelle lekkasjer synlige for bruker, f.eks. gjennom drenering til gulv som enklere synliggjør eventuell lekkasje. I dette tilfellet er det ikke observert åpninger eller tiltak som vil gjøre en eventuell lekkasje synlig.

Punkt 2;

Typiske svelleskader på døren mot terskelen. Oppstår som følge av fuktbelastning over tid.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Tilstandsrapport

Punkt 1;

Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Punkt 2;

Slike skader har lav konsekvensgrad og behovet for utskifting vurderes av ny eier. Det er likevel viktig å redusere fuktbelastningen i rommet, slik at slike skader ikke får oppstå og utvikle seg. Riktig temperatur og ventilasjon er viktige forhold som påvirker rommet og bygningsdeler negativt om det ikke benyttes hyppig.



1.ETASJE > BAD/WC

TG 1 Ventilasjon

Villavent avtrekksmotor med regulering fra ventilator for avtrekk fra kjøkken og bad/wc. Spalte for tilluft mellom dørbladet og terskelen.



1.ETASJE > BAD/WC

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Fra kjøkkenet og i retning dusjsonen.

Måling av relativ fuktighet i hulrom og visuelle observasjoner, uten å avdekke verdier som tilsier fuktighet.

Normalt sett bankes det pigger inn i bunnsviller for å måle fuktighet, men det var stålsviller i dette badet og en slik måling er umulig.

Årstall: 2025

Kilde: Andre opplysninger: Hulltaking foretatt
8/12-2025

Tilstandsrapport



KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Enkel stålkum med ettgreps blandebatteri. Opplegg for oppvaskmaskin. Det er vannstoppssystem.

Kommentar fra rekvirent;

Nye fronter fra 2017. De gamle frontene står i boden på fellesområder(antallet er ikke kontrollert).

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Svelling i benkeplate i underkant ved oppvaskmaskin og servantskap. Småskader på skuffer og fronter.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å lukke avviket, må overflatene på kjøkkenet skiftes/vedlikeholdes og det må etableres bruksfunksjoner som er normalt på kjøkken idag. Skader/slitasje har lav konsekvensgrad og nødvendigheten av utbedringer vurderes av ny eier.

Fravær av både komfyrvakt gir redusert beskyttelse mot tørrkoking. Dette er tiltak som ble forskriftskrav i TEK10 for å ivareta sikkerhet og hindre skader på bygning. Det anbefales å ettermontere nødvendige løsninger for å redusere risiko og bringe kjøkkenet i tråd med kravene som gjelder for kjøkken, men er likevel ikke et avvik i dette tilfellet.



1.ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Avtrekksmotor med regulering fra ventilator for avtrekk fra kjøkken og bad/wc.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Tilstandsrapport

Punkt 1;

Én av to fettfiltre i avtrekksviften mangler. Dette gir redusert filtrering av fettpartikler fra matlagingen og er et avvik fra forutsatt funksjon for avtrekkssystemet.

Punkt 2;

Det er registrert ende fett og avleiringer i viftehuset. Dette skyldes mangelfull rengjøring og/eller lengre tids drift med utilstrekkelig filtrering. Selv om viftens funksjon er testet og vurdert som tilfredsstillende (papirtest), er den tekniske tilstanden svekket som følge av manglende vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Punkt 1:

Redusert filtrering medfører at fett kan trekkes videre inn i kanalen, noe som gir økt behov for rens og kan påvirke avtrekkets kapasitet over tid.

Punkt 2:

Oppsamlet fett i viftehuset øker risikoen for lukt, nedsatt effektivitet og i enkelte tilfeller varmgang ved lang tids drift. Dette gir økt behov for rengjøring og oppfølging.

Tiltak:

Manglende fettfilter bør etableres. Viften og viftehuset bør renses grundig for å sikre optimal funksjon. Generelt anbefales det å følge produsentens vedlikeholdsrutiner for jevnlig rengjøring og filterskift.



TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 3 Vannledninger

Rør i rør system med fordelingskap på badet. Vanninntak og stoppekran i skap.

Vurdering av avvik:

- Det er lekkasje fra rør.
- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Punkt 1;

Det er registrert betydelig misfarging, rustutfelling og avleiringer i bunnen av fordelerskapet. Dette er symptomer som normalt oppstår ved lekkasje fra rør-i-rør-koblinger eller ved vedvarende fuktpåvirkning i skapet. Forholdet vurderes ikke som typisk kondens, da omfanget og rustnivået indikerer mer enn sporadisk fukt. Det kan ikke utelukkes at det er en pågående lekkasje fra en eller flere koblinger. (TG 3)

Punkt 2;

Fordelingsskap uten merking av kurser. Kurser skal merkes med lengde og hvor de leder vann. (TG 2)

Konsekvens/tiltak

- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.
- Vannrør må skiftes.

Tilstandsrapport

Punkt 1;

Vedvarende lekkasje kan gi fuktskader i gulv- og veggkonstruksjoner bak skapet. Fukt i disse konstruksjonene kan utvikle seg over tid uten synlige symptomer før skadeomfanget er betydelig. Korrosjon kan svekke koblinger og øke sannsynligheten for ytterligere lekkasjer.

Tiltak:

Anlegget må kontrolleres av rørlegger for å avklare om lekkasje er aktiv og identifisere lekkasjepunkt. Koblinger og komponenter med synlige skader, korrosjon eller lekkasjetegn bør skiftes. Eventuelle fuktskader i bakliggende konstruksjoner må undersøkes og utbedres etter behov.

Punkt 2;

Ved eventuelt utbedringer, skifte eller annet vedlikeholdsarbeid på røranlegget, vil det bli unødvendig mye jobbe med søk når kursene ikke er merket med lengde og hvor de leder vann. Ved eventuelt utbedringer, skifte eller annet vedlikeholdsarbeid på røranlegget, vil det bli unødvendig mye jobbe med søk når kursene ikke er merket med lengde og hvor de leder vann.

Forbehold kostnadsestimat;

Utbedringskostnadene for lekkasje i rør-i-rør-systemer varierer betydelig avhengig av om lekkasjen er begrenset til koblingspunkt i skapet, eller om det foreligger følgeskader i bakenforliggende konstruksjon. Et grovt anslag basert på typiske tiltak (kontroll, utskifting av koblinger, etablering av lekkasjesikring og eventuell lokal åpning av konstruksjon) ligger i størrelsesorden 20 000–100 000 kr.

Dersom det avdekkes fuktskader i gulv eller vegger bak skapet, kan kostnadene øke utover intervallet. Estimater er et orienterende anslag og ikke et pristilbud. Endelig pris må innhentes fra kvalifisert rørlegger og eventuelt entreprenør når skadeomfanget er avklart.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. Vurderte avløpsrør er de som er internt i leiligheten og synlige, som i kjøkkenbenken og servant skapet på badet. Skjulte felles avløps stammer o.l er ikke vurdert, da dette anses som fellesområder. Vurderingen er basert på alder og avrenning ved samtidig tapping.

TG 1 Ventilasjon

Villavent avtrekksmotor med regulering fra ventilator for avtrekk fra kjøkken og bad/wc. Tilluft via spalteventiler på ytterveggen og i vinduer.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter i kjøkkenskapet. Tilkoblet strøm direkte. Overløps fra sikkerhetsventilen og waterguard.

Årstall: 2023

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 2 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.

Tilstandsgraden 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.

Hovedsikring og strømmåler i skap på fellesområder. Automatsikringer i sikringsskap plassert i entré/gang. Jordfeilbrytere på kurs 5,6, 8 og 9. Anlegget er delvis skjult/delvis åpent. Det vil si at kabelføringer og lignende både er skjult i vegger og himling, men noe klamret på listverk og andre overflater. Lamper stikk-kontakter og brytere er synlig. Belysning i leiligheten består i hovedsak av lamper og downlights.

Generelt om anlegget

1. 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 varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

Tilstandsrapport

2. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringsskap

3. 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

4. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

5. 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 Ingen kjente kontroller, kun dokumentasjon på utførte arbeider i forbindelse med oppføring av bygget og få opplysninger om anlegget. Boligen selges i tillegg via fullmektig og det er ikke er mulig å få svar på endel av spørsmålene over. Det anbefales følgelig en utvidet kontroll av det elektriske anlegget i boligen. Det er påregnelig med tiltak for å møte dagens krav og anbefalinger.

Generell kommentar

Det er ikke foretatt inngående vurdering av el-anlegg fordi dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde. Anlegget er vurdert basert på svar fra eier, og ovennevnte kontrollpunkter.

Det elektriske anlegget er vurdert etter en forenklet metodikk basert på visuelle observasjoner og eiers svar på spørsmål.

Vurderingen er ikke en tilstandsanalyse eller sikkerhetskontroll etter elektrofaglige standarder, og bygningssakkyndig har ikke kompetanse til å kontrollere det elektriske anleggets oppbygning, kapasitet eller forskriftsmessige utførelse utover enkle observasjoner nevnt over.

Feil på elektriske anlegg og utstyr har høy konsekvensgrad, da feil kan medføre varmgang, kortslutning eller berøringsfare. Dette kan i ytterste konsekvens føre til brann

eller personskade. Jevnlige kontroll av anlegget er derfor viktig for å ivareta sikkerhet og forebygge skade.

Eier har selv ansvar for el-anlegg og bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.

Utstyr for varsling og slukking av brann

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Røykvarsler og husbrannslange.

Jeg er ikke opplyst om at det foreligger dokumentasjon for brannsikkerhet i byggverket. Anbefales undersøkt.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei Slukkeutstyr er ikke funksjonstestet

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei Det er ikke synlige skader på røykvarsler. Røykvarsler ikke demontert eller funksjonstestet

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

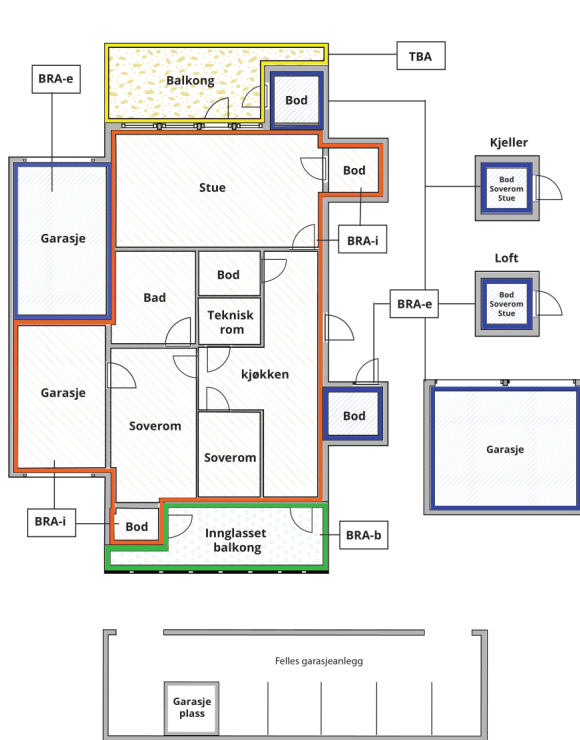
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

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)		
1.Etasje	47	3		50	13
Kjeller		3		3	
SUM	47	6			13
SUM BRA	53				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Entré/gang, bad/wc, stue, kjøkken, soverom	Bod (ved uteplassen)	
Kjeller		Bod (merket bd 42)	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	47	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.12.2025	Kato Malvik	Takstingeniør
Nøkkeloppdrag. Alene på befaring		

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3222 LØRENSKOG	101	159		0	648.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Søster Mathildes gate 19

Hjemmelshaver

Smart Apart 2 Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
43/SMART APART 2 BORETTSLAG	990500843	43	OBOS Eiendomsforvaltning. Kontakt:: 22 86 59 99/ oef@obos.no	Simenstad Randi

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
43	271 000	3 819 31.12.2024	123 794 02.12.0025

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Lørenskog Sentrum Vest. Området består primært av nyere blokkbebyggelse. Gangavstand til et mangfold av servicetilbud og fasiliteter som blant annet ute- og serveringssteder, Lørenskog storsenter Triaden, treningssentere, dagligvareforretninger, apotek m.m. Frisør, Sushi m.m. Gode rekreasjonsmuligheter med kort vei til marka med ski- og turterreng. Ca. 5 km til Losby med blant annet 9 og 18-hulls golfbane, besøksgård, Losby Gods m.m. Parkmessige grøntarealer mellom bebyggelsen gir en luftig følelse. Her er det etablert bilfrie internveier, sittebenker og lekeapparater. Bussholdeplass kort gange fra leiligheten med hyppige avganger til både Lillestrøm og Oslo. Bussterminal på Solheim v/ Metro senter. Se www.ruter.no. Lørenskog stasjon en kort kjøretur unna. Dagligvare kan gjøres flere steder i nærområdet. Både Lørenskog Storsenter og Metro byr på et godt utvalg av klesbutikker, matbutikker, apotek, vinmonopol samt serveringssteder. Lørenskog hus er kommunens nye kulturhus hvor bibliotek, ungdomsklubb, kino m.m. er samlet.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig og privat veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikk- og fellesledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp via private stikk- og fellesledninger.

Regulering

Omfattes av kommuneplan for Lørenskog

Om tomten

Felles eiet tomt pent opparbeidet med blant annet gressplener, beplantning, asfalterte stier, lekeplasser, sittebenker m.m.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	02.12.2025		Fremvist	3	Nei
Tegninger	17.06.2005		Fremvist	1	Nei
Ferdigattest	06.01.2015		Fremvist	2	Nei
Meglerbrev	02.12.2025		Fremvist	4	Nei
Samsvarserklæring	01.10.2006	For nyanlegget. Funnet i fremlagt boligmappe.	Fremvist	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.12.2025	

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 gjeldende versjon av NS 3600 (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 ved TG 2 og TG 3 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. Tilleggsbygninger, for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse og blir ikke tilstandsvurdert. Tilstandsvurdering av tilleggsbygninger kan bestilles som en tilleggstjeneste.

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 funksjonssprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

Areal

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

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

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

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

Personvern

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