

Tilstandsrapport

📍 Lunden 36 , 0598 OSLO

📖 OSLO kommune

gnr. 88, bnr. 448

Andelsnummer 1

Sum areal alle bygg: BRA: 81 m² BRA-i: 78 m²



Befaringsdato: 13.04.2026

Rapportdato: 29.04.2026

Oppdragsnr.: 22486-1088

Referansenummer: DU7501

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 Utne

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 bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Oppsummering av eiendommen

Boligen er en leilighet beliggende i et boligbygg med flere enheter, oppført rundt 2001. Bygningen har bærende konstruksjoner og etasjeskillere i betong. Leiligheten ligger på bakkeplan og har utgang til balkong/terrasse med tilhørende uteareal. Planløsningen består av entré, stue, kjøkken, bad og flere soverom, samt tilhørende bod.

Boligen fremstår med en standard som i hovedsak er typisk for byggeåret, med innvendige overflater som parkett, laminat og malte flater. Badet er utført som prefabrikkert våtromskabin, og kjøkkenet har en mer oppdatert innredning fra senere år. Tekniske installasjoner omfatter blant annet vann- og avløpssystemer i plast og kobber, mekanisk ventilasjon og oppvarming via fjernvarme.

Overordnet vurdering

Eiendommen fremstår som en bolig med normal standard ut fra alder og byggemåte. Bygningsmessige løsninger og materialvalg er i tråd med det som var vanlig på oppføringstidspunktet. Flere bygningsdeler og installasjoner har nå oppnådd en viss alder, og det må påregnes løpende vedlikehold og gradvise oppgraderinger over tid for å opprettholde funksjon og standard. Boligen vurderes samlet sett å være funksjonell og hensiktsmessig, men med et naturlig vedlikeholdsbehov knyttet til alder og bruk.

Byggemåte

Boligblokk oppført i 2001 over fire etasjer og garasjekjeller. Bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur. Utfyllende bindingsverk med kledning. Flate takkonstruksjoner. Leiligheten har adkomst fra svalgang. Felles trappehus og svalganger samt heis til alle etasjer.

Brann- og lydklassifisert ytterdør fra byggeårene, og glatte folierte innerdører. Vinduer og terrassedør med trerammer og isolerglass fra byggeårene, merket med produksjonsår 2000.

Området består hovedsakelig av blokker.

Bygning oppført i 2001 med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur.

Ferdigattest foreligger, datert 14.08.2002.
Borettslaget består av 62 andelsleiligheter.

Romhøydene er målt til ca. 2,46 m i stue og soverom, 2,47 m på kjøkken og ca. 2,15 m på bad

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2001

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygget er oppført med balkong med utgang fra stue, hvor dekke er utført med impregnerte terrassebord og tilhørende levegg. Vinduer har trerammer med isolerglass, og det er balkongdør samt inngangsdør med brann- og lydklassifisering.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater består hovedsakelig av parkett og laminat på gulv, malte slette vegger og malte betonghimlinger. Etasjeskillere er utført i betongdekke.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Badet er utført som prefabrikkert våtromskabin. Overflater består av fliser på vegger og gulv, samt himling i stålplater. Badet er utstyrt med servantskap, dusjhjørne, vegghengt toalett og opplegg for vaskemaskin. Det er mekanisk avtrekk.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet er innredet med over- og underskap med slette fronter og laminat benkeplate med dobbel oppvaskkum og ettgrens blandebatteri. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer og har mekanisk avtrekk. Det er installert lekkasjestopper under vask.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannledninger er utført i kobber og plast med fordelerskap plassert i himling. Avløpsrør er i plast. Boligen har mekanisk ventilasjon med avtrekk fra kjøkken og bad samt tilluft via ventiler. Oppvarming skjer via radiatorer tilknyttet fjernvarmeanlegg. Elektrisk anlegg består av sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

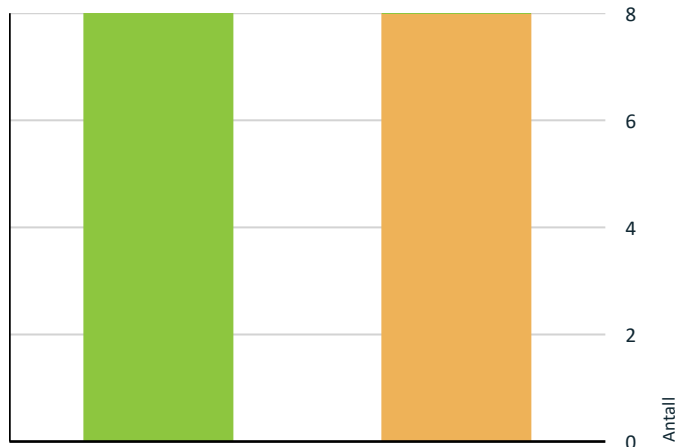
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

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

! Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [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

Beskrivelse

Vinduer med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2000.

Årstill: 2000

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Alder tilsier at vinduene er i en fase hvor slitasje og vedlikeholdsbehov må påregnes, selv om det ikke nødvendigvis er registrert konkrete skader.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vinduer fra 2000 nærmer seg forventet levetid. Forventet levetid for vinduer er ca. 20–40 år, avhengig av materialkvalitet og vedlikehold. Det må påregnes vedlikehold og på sikt utskifting .

TG-2 Dører

Beskrivelse

Balkongdør med 2-lags isolerglass fra byggeår ca. 2000. Inngangsdør med brann- og lydklassifisering samt sikkerhetslås.

Årstill: 2000

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Balkongdør har en alder som tilsier at slitasje og vedlikeholdsbehov må påregnes. Inngangsdør med brann- og lydkrav, og sikkerhetslås gir økt trygghet.

Balkongdør fra ca. 2000 nærmer seg forventet levetid. Forventet levetid for dører er ca. 20–30 år. Inngangsdørens gjenværende levetid vurderes som normal, men vil avhenge av alder og vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Balkongdør fra ca. 2000 nærmer seg forventet levetid. Forventet levetid for dører er ca. 20–30 år. Inngangsdørens gjenværende levetid vurderes som normal, men vil avhenge av alder og vedlikehold.



Tilstandsrapport

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Boligen har balkong med utgang fra stue. Dekket er utført med impregnerte terrassebord, som ble skiftet i 2023. Balkongen har levegg.

Årstall: 2000

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert slitasje i form av avskalling av maling på levegg, noe som indikerer behov for overflatebehandling og vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Terrassebord er nylig skiftet og vurderes å være i tidlig fase av levetiden. Levegg har behov for vedlikehold, men har ellers normal gjenværende levetid forutsatt jevnlig overflatebehandling.



INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Gulv består av parkett i stue, kjøkken og ett soverom, samt laminat på øvrige soverom og entré. Vegger har malte, slette flater. Himlinger består av malte betongelementer.

Vurdering av avvik:

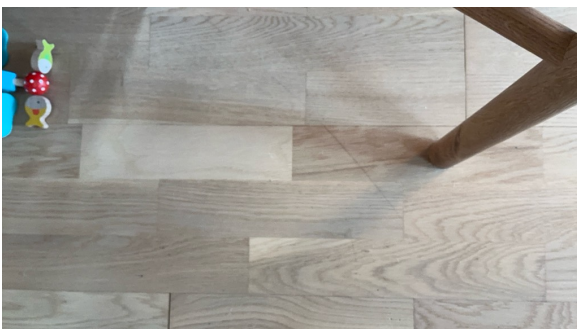
- Det er avvik:

Det er registrert slitasje på parkett i form av riper og hakk. Vegger har generell bruksslitasje. Himlinger fremstår uten registrerte avvik. Forholdene vurderes som normale overflateavvik relatert til alder og bruk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Forholdene vurderes som normale overflateavvik relatert til alder og bruk.



TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke.

Tilstandsrapport

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er utført som prefabrikkert våtromskabin med standard fra byggeår ca. 2001.

:

Alder tilsier at kabinen har oppnådd en høy brukstid, og det må påregnes slitasje på overflater og komponenter. Funksjon og tetthet er i stor grad avhengig av vedlikehold og tilstand på skjøter og installasjoner.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger er utført med fliser og himling med stålplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Overflatene vurderes å ha passert mer enn halvparten av forventet levetid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overflater har passert mer enn halvparten av forventet levetid. Forventet levetid for flislagte våtromsgulv er ca. 20–30 år. Det må påregnes tiltak på sikt.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulv er flislagt og utstyrt med elektrisk gulvvarme. Det er målt fall fra terskel til sluk på ca. 31 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fallforholdet vurderes som tilfredsstillende.

Overflatene vurderes å ha passert mer enn halvparten av forventet levetid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Gulvet har passert mer enn halvparten av forventet levetid. Forventet levetid for flislagte våtromsgulv er ca. 20–30 år. Det må påregnes tiltak på sikt.

ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluk er utført i plast. Membran ligger skjult i konstruksjonen og er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Membranens tilstand og utførelse kan ikke verifiseres visuelt. Vurderingen er derfor basert på alder og forventet gjenværende levetid. Membranen har passert mer enn halvparten av forventet levetid, noe som medfører økt risiko for svikt over tid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Manglende kontrollmulighet gir usikkerhet knyttet til tetthet og funksjon. Økende alder gir økt risiko for lekkasjer og fuktskader. Det anbefales å være oppmerksom på tegn til fukt og vurdere nærmere undersøkelser ved mistanke om svikt.

Membran vurderes å ha redusert gjenværende levetid. Forventet levetid for membran er ca. 20–30 år, og når mer enn halvparten av levetiden er passert øker sannsynligheten for svikt . Det må påregnes behov for tiltak på sikt.



ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet er innredet med servantskap med heldekkende servant og ettgreps blandebatteri, speil over servant, høyskap, vegghengt toalett, dusjhjørne med glassdører og opplegg for vaskemaskin.

ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

ETASJE > BAD

Tilleggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking og fuktmåling i veggkonstruksjonen er ikke utført da våtrommet er et prefabrikkert våtromskabin. I denne typen konstruksjon skal det ikke foretas hulltaking i henhold til forskrift til avhendingslova.

Det er gjennomført fuktsøk med overflateindikator på utsiden av veggene, uten at det ble avdekket indikasjoner på fuktskade. Det understrekes imidlertid at denne metoden har begrenset evne til å avdekke skjulte fuktskader, og resultatene må derfor ikke tolkes som en garanti mot slike skader.



KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet er innredet med over- og underskap med slette fronter. Laminat benkeplate med dobbel oppvaskkum og ettgreps blandebatteri. Kjøkkenet er utstyrt med komfyr, kombiovn, platetopp og kjøl/frys. Det er installert automatisk lekkasjestopper under vask. Eier opplyser at kjøkkenet er fra 2018.

Det er registrert enkelte riper og hakk i innredningen, noe som vurderes som normal bruksslitasje ut fra alder og bruk. Lekkasjestopper gir økt sikkerhet mot vannskader.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Årstall: 2016

Kilde: Produksjonsår på produkt

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannrør er utført i kobber og plast. Det er kobberrør under kjøkkenvask. Vannfordelerskap med stengeventiler er plassert i himling på bad.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert irr (korrosjon) på koblinger på kobberrør under kjøkkenvask samt i fordelerskap. Dette indikerer begynnende svekkelse i koblinger og kan være tegn på fuktpåvirkning eller alder. Stengeventiler er testet og fungerer.

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.

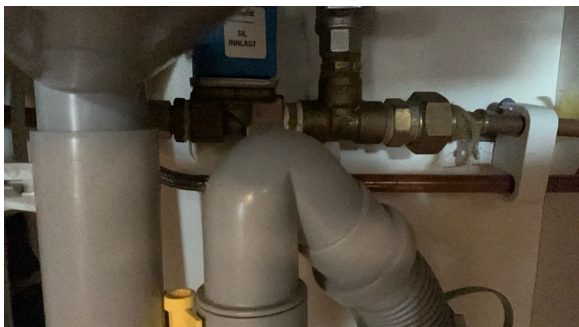
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Korrosjon på koblinger kan over tid føre til lekkasjer. Det anbefales kontroll og eventuell utskifting av berørte koblinger, samt oppfølging av forholdet for å hindre skadeutvikling.

Vannrør vurderes ut fra materiale og tilstand. Plast- og kobberrør har normalt lang levetid, men korrosjon på koblinger kan redusere funksjon og levetid.

Tiltak bør påregnes for å opprettholde anleggets levetid.



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør under servant på bad og under vask på kjøkken er utført i plast. Øvrige føringer er skjult i konstruksjon og ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Tilstandsrapport

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.

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekksventilasjon, styrt fra kjøkkenventilator.

Tilluft via veggventiler.

Avtrekk skjer via ventil på bad og kjøkkenventilator med avtrekk til kanal.

Filter i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg i kanalene og skaper brannfare.

! TG 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Radiatorer tilknyttet og varmt forbruksvann fra fjernvarmeanlegg.

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.

Beskrivelse

Sikringsskap lokalisert i entré/gang.

Automatsikringer og jordfeilbryter.

7 fordelingskurser.

Strømmålere i felles tavle.

Det foreligger kursfortegnelse i sikringsskap.

Det antas at det er tilstrekkelig kapasitet til normal bruk.

Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Sitat : "Eier og bruker av anlegget som omfattes av denne forskrift skal sørge for at det blir foretatt nødvendig ettersyn og vedlikehold slik at anlegget til enhver tid tilfredsstiller sikkerhetskravene i kap. 5." Det anbefales at det foretas el-takst på anlegget / eller at elektriker kontaktes for kontroll, da takstmannen ikke har spesialkunnskap på dette området.

Fra og med 1. januar 1999 er elektroentreprenører forpliktet til å utarbeide samsvarserklæring til eier av elektrisk anlegg ved installasjon av nye anlegg eller endringer i eksisterende anlegg.

Dokumentasjonen er en bekreftelse fra elektroentreprenøren at anlegget er i samsvar med

sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg.

Kravet om samsvarserklæring har ikke tilbakevirkende kraft.

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.

2001

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

Ja

Tilstandsrapport

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.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	78		3	81	8
SUM	78		3		8
SUM BRA	81				

Romfordeling

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

Kommentar

Boligen disponerer 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

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.4.2026	Matias Utnem	Takstingeniør
	Elise Bakke Skorstad	Kunde
	Marius Wang	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	88	448		0	3767.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Lunden 36

Hjemmelshaver

Borettslaget Lunden 32-36

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
982752647			Skorstad Elise Bakke, Skorstad Kim David

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

1

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

4-roms eierseksjon i 1. etasje (bakkeplan) med sydvestvendt markterrasse/hageparsell, beliggende i Lunden Hageby ved Vollebekk, bydel Bjerke i Oslo.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

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

Regulering

Regulering : Området er regulert til boligformål

Om tomten

Felles tomt på 3 767 m².

Tomten er pent opparbeidet med asfalterte internveier, betongheller, gressplen, variert beplantning, lekeapparater og sittegrupper.

Annet

Byggemåte

Boligblokk oppført i 2001 over fire etasjer og garasjekjeller. Bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur. Utfyllende bindingsverk med kledning. Flate takkonstruksjoner. Leiligheten har adkomst fra svalgang. Felles trappehus og svalganger samt heis til alle etasjer.

Brann- og lydklassifisert ytterdør fra byggeårene, og glatte folierte innerdører. Vinduer og terrassedør med trerammer og isolerglass fra byggeårene, merket med produksjonsår 2000.

Området består hovedsakelig av blokker.

Bygning oppført i 2001 med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur.

Ferdigattest foreligger, datert 14.08.2002.

Borettslaget består av 62 andelsleiligheter.

Romhøydene er målt til ca. 2,46 m i stue og soverom, 2,47 m på kjøkken og ca. 2,15 m på bad

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	31.03.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.04.2026	

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.