

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Iduns vei 3 , 1463 FJELLHAMAR

 LØRENSKOG kommune

 gnr. 107, bnr. 431

 Andelsnummer 38

Sum areal alle bygg: BRA: 76 m² BRA-i: 71 m²



Befaringsdato: 12.05.2026

Rapportdato: 18.05.2026

Oppdragsnr.: 20000-1881

Eiendomsverdi ref nr: IB2135

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, byggt teknisk 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 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 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

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 1957 og er med det ca 69 år gammelt. Bygget konstruksjonsmessig er i all hovedsak opprinnelig stand og har som følge av alder redusert tilstand og restlevetid på bygningsdeler fra opprinnelige byggeår. Det er opplyst via en tidligere salgsoppgave at leiligheten ble pusset opp i 2007/08, men det foreligger ingen dokumentasjon utover tidligere salgsoppgave. Leiligheten fremstår alt i alt med behov som vil kreve oppgraderinger, utskiftninger og vedlikehold i årene som kommer. Det henvises til konstruksjoner for ytterligere beskrivelser og vurderinger.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1957

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør.

2-fløyet. Balkongdør i trevirke med 3-lags glass

Balkong i betong med rekkverk i stål/plater/glass. Adkomst fra stuen.

INNSENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har tapet og malte plater. Innvendige tak har malte plater.

Bygget har etasjeskillere i betong.

Kommentar;

Laseren ble plassert på gulvet i stuen og det største soverommet i tilknytning. Det ble kontrollert i retning yttervegger og leilighetskillevegger. Største avvik mellom høyeste og laveste punkt er ca 10 mm avvik, men dette er innenfor toleranser for NS 3600. Det ble målt på 8 punkter i hvert av rommene.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/wc;

Flislagte gulv, vegger og malt himling.

Slett mørk innredning med servant og ettgreps blandebatteri.

Veggmontert toalett. Dusjnise med innfellbar dør i glass. Opplegg for vaskemaskin. Avtrekksvifte på kassen over døren.

Det er 2 sluk på badet. Ett er plassert i dusjsonen og ett er plassert underservanten.

Badet har ukjent alder. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Det er ca 28 mm nivåforskjell mellom flislagt gulv ved døren og topp slukrist under servanten(hovedsluk). Gulvet i dusjsonen er flatt, men har en oppkant som avgrensner gulvet i rommet mot øvrig del av gulvet.

Det er plastsluk og banemembran med ukjent utførelse (synlig i sluket under sevanten)

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

Undersøkelsen gir et bilde av tilstanden i området der hullet er tatt, men utelukker ikke at det kan forekomme fukt i andre deler av konstruksjonen som ikke er åpnet. Lokale variasjoner kan forekomme, spesielt i eldre bad hvor tettesjikt og materialvalg ofte avviker fra dagens løsninger. Ved riving av dette rommet, kan det derfor ikke utelukkes skjulte forhold andre steder enn der hullet er tatt.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Dobbel stålservant med ettgreps blandebatteri. Det er kjøp/fryseskap, komfyr og platetopp. Opplegg for oppvaskmaskin. Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Kommentar;

Kjøkkenet mangler waterguard og komfyrvakt. Dette er var ikke krav på oppføringstidspunktet for bygget, men har blitt det i ettertid. Slike installasjoner er en god sikkerhet mot lekkasjer og tørrkoking og anbefales generelt, selv om det ikke vurderes som avvik i dette tilfellet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Utenpåliggende og skjulte vannrør i plast og stål. Inntak og stoppekran i kjøkkenbenken.

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 avrenning ved samtidig tapping.

Boligen har naturlig ventilasjon. Denne typen ventilasjon var vanlig på oppføringstidspunktet, men fyller ikke dagens krav. Det er ingenting som tyder på at ventileringen i boligen ikke fungerer tilfredsstillende med dagens bruk, men det anbefales nye eier å vurdere tiltak for å tilpasse annerledes bruk.

Radiatorer i leiligheten med tilførsel av varmtvann fra fellesområder. Det er registrert 4 radiatorer i leiligheten.

Hovedsikring, strømmåler og automatsikringer i skapet i hallen i 1.etasje. Jordfeilbrytere på alle kurser. 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 boligen består i hovedsak av lamper og downlights.

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

[Gå til side](#)

Under dette punktet og i denne boligen er følgende HMS punkter aktuelle og vurdert;

Beskrivelse av eiendommen

Balkonger/terrasser;
Avvik i åpninger på rekkverk.
Avvik i rekkverkshøyder.
Om det er rekkverk på bygningsdelen.

Radon;
Om bygget er utført med radonsperre mot grunn og om det eventuelt foreligger dokumentasjon. Om det er utført radonmålinger.

Brannsikkerhet;
Slukkeutstyr
Varslingsutsyr(røykvarslere)

Rømningsveier;
Er det mulig å komme seg ut av boligen på trygg måte i nødsituasjon.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

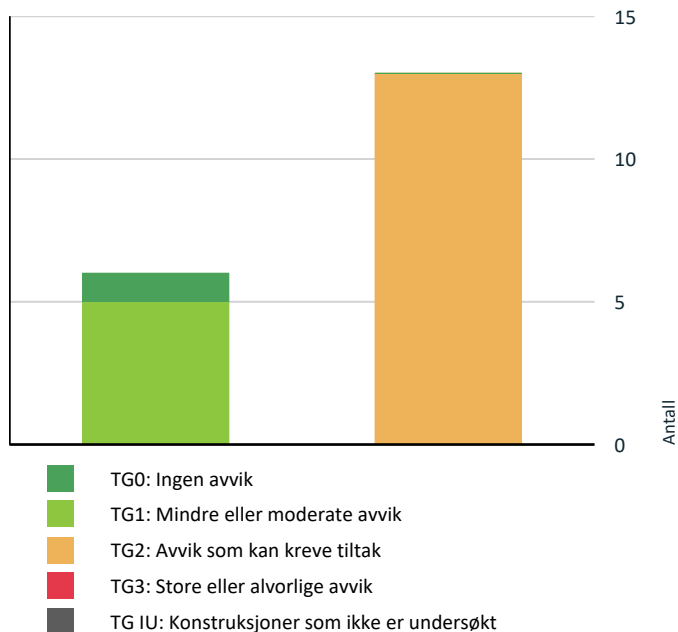
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Badet er endret og utvidet noe ut i entreen i forhold til opprinnelig tegnet. Slik endring utløser normalt ingen søknadsplikt.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? 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 og bebodd. 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 befaringdagen.

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.

Bygninger oppført før 1985 kan inneholde materialer som i dag klassifiseres som farlig avfall. Dette kan blant annet gjelde asbestholdige produkter (for eksempel i plater, rørisolasjon, ventilasjonskanaler, gulvbelegg m.m.) samt PCB-holdige komponenter i eldre isolerglassvinduer og fugemasser.

Det er ikke foretatt miljøkartlegging eller materialprøver i forbindelse med denne tilstandsrapporten. Eventuell forekomst av slike materialer kan derfor ikke utelukkes.

Ved rehabilitering, ombygging eller riving må det påregnes at det kan være behov for miljøkartlegging og særskilt håndtering i henhold til gjeldende regelverk. Materialer som inneholder asbest eller PCB skal håndteres og leveres som farlig avfall av godkjent foretak.

© [Verdico] 2026-

Materialet er vernet etter åndsverkloven. Kopiering og tilgjengeliggjøring er ikke tillatt uten samtykke fra rettighetshaverne, avtale med Kopinor (www.kopinor.no) eller annen forvaltningsorganisasjon, eller hjemmel i lov. Forbudet gjelder også trening av, og annen bruk av materialet i, kunstig intelligens, og innebærer et uttrykkelig forbehold mot tekst- og datautvinning etter digitalmarkedsdirektivet artikkel 4.

Dette vernet omfatter særskilt Verdico AS sine faglig utarbeidede tekster, formuleringer og vurderinger knyttet til bygningsdeler, herunder beskrivelser av avvik/årsak, konsekvens/tiltak, risikovurderinger, kostnadsforbehold og tekniske vurderinger. Slike tekster er utviklet som en del av selskapets metodikk og kompetansegrunnlag, og kan ikke kopieres, helt eller delvis, gjenbrukes, bearbeides, distribueres eller implementeres i andre rapporter, databaser, malverk eller digitale systemer uten uttrykkelig skriftlig samtykke fra Verdico AS. Forbudet gjelder uavhengig av om materialet brukes i kommersiell eller ikke-kommersiell sammenheng.

Oppsummering av avvik

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

Sammendrag av boligens tilstand

Boligbygg med flere boenheter

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkongdør [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannbåren varme [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2.Etasje > Bad/wc > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2.Etasje > Bad/wc > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2.Etasje > Bad/wc > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2.Etasje > Bad/wc > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2.Etasje > Bad/wc > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 2.Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.
- ! Det er mangler/skader på håndlukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- ! Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

1957

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

Kommentar

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Årstall: 1984

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Naturlig konsekvens av alder og manglende vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke vurdert å være behov for utskifting av vinduene per i dag, men det må påregnes jevnlig vedlikehold for å forlenge levetiden og utsette behovet for utskifting. Med vedlikehold menes utvendig og innvendig overflatebehandling, kontroll og eventuell stramming av beslag og vridere, samt smøring og justering av mekaniske deler.

Vedlikehold anbefales på samtlige av leilighetens vinduer. Det bemerkes at vinduene, som er fra 1989, har lavere isolasjonsverdi og energistandard enn det som gjelder for nye vinduer etter dagens krav.

TG 1 Entredør

Beskrivelse

Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør.

TG 2 Balkongdør

Beskrivelse

2-fløyet. Balkongdør i trevirke med 3-lags glass

Årstall: 1984

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Naturlig konsekvens av alder og manglende vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke vurdert å være behov for skifte av balkongdøren, men det må, som med vinduene, påregnes vedlikehold for å forlenge levetiden og utsette behovet for skifte av balkongdørene. Med vedlikehold menes utvendig og innvendig maling, stramming av skruer/vridere og smøring av mekaniske deler.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong i betong med rekkverk i stål/plater/glass. Adkomst fra stuen.

Tilstandsrapport

INNSENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har tapet og malte plater. Innvendige tak har malte plater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er registrert svellinger skjøtene mellom enkelte laminatbord, særlig på stuen. Dette kan skyldes svakhet i skjøt i kombinasjon med overdreven bruk av vann fukt, f.eks ved vasking.

Det er registrert sprekkdannelse i skjøten mellom enkelte laminatbord, særlig i overgangen mellom i gangen og overgangen mellom stue og kjøkken. Dette kan skyldes svakhet i skjøt, bevegelser i underlaget eller mangelfull montering. Laminat legges som flytende gulv, og dersom underlaget ikke er helt plant eller det mangler tilstrekkelig ekspansjonsmulighet, kan slik sprekkdannelse oppstå.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Skadede skjøter gir redusert estetisk inntrykk og kan over tid utvikle seg til ytterligere sprekker eller oppflising. Området er spesielt utsatt dersom det utsettes for fukt. Det anbefales å overvåke tilstanden og vurdere lokal utbedring eller utskifting av hele gulvet dersom sprekken eller svellingen forverres eller påvirker brukskvaliteten.



TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Bygget har etasjeskillere i betong.

Kommentar;

Laseren ble plassert på gulvet i stuen og det største soverommet i tilknytning. Det ble kontrollert i retning yttervegger og leilighetskillevegger. Største avvik mellom høyeste og laveste punkt er ca 10 mm avvik, men dette er innenfor toleranser for NS 3600. Det ble målt på 8 punkter i hvert av rommene.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Gjelder døren til det minste soverommet. Denne tar i karmen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å lukke avviket, må døren justeres. Vurderes som et enkelt tiltak. Generelt anbefales det å ikke henge ting på slike lette dører, da det ofte får dørene til å henge og igjen subbe i karmen, terskler etc.

VÅTROM

2.ETASJE > BAD/WC

Generell

Beskrivelse

Flislagte gulv, vegger og malt himling.

Slett mørk innredning med servant og ettgreps blandebatteri. Veggmontert toalett. Dusjnisse med innfellbar dør i glass. Opplegg for vaskemaskin.

Avtrekksvifte på kassen over døren.

Det er 2 sluk på badet. Ett er plassert i dusjsonen og ett er plassert underservanten.

Badet har ukjent alder. Det foreligger ingen dokumentasjon.

2.ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Det er vanskelig å se, men tynne riss vises i fugene under dusjbatteriet. Ved hulltaking og fuktmåling, ble det ikke avdekket uønsket fukt, så mangelfull fuging eller bevegelse i bakenforliggende materiale av andre årsaker er mulig.

Konsekvens/tiltak

- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

Omfang og utforming tilsier at forholdet primært har estetisk betydning. Det anbefales likevel å følge med på eventuell videre utvikling. Dersom sprekkene øker i omfang eller det oppstår nye sprekker, bør forholdet vurderes nærmere av fagkyndig.



2.ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Det er ca 28 mm nivåforskjell mellom flislagt gulv ved døren og topp slukrist under servanten(hovedsluk). Gulvet i dusjsonen er flatt, men har en oppkant

Tilstandsrapport

som avgrenser gulvet i rommet mot øvrig del av gulvet.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Punkt 1;

Gulvet i dusjsonen er tilnærmet flatt, men det er etablert en oppkant som avgrenser dusjsonen mot øvrig gulv. Oppkanten vurderes likevel som lav, og løsningen gir derfor begrenset sikkerhet for at alt vann ved dusjing ledes effektivt til sluket i dusjsonen.

Punkt 2;

Det er påvist 1 gulvflis med «bom» ved døren. Det betyr at denne ikke er tilstrekkelig festet i hele flaten mot underlaget.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
- Selv om bom eller hull lyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

Punkt 1;

Den lave oppkanten og det flate gulvet i dusjsonen øker risikoen for at vann blir stående eller renner ut på øvrige deler av badet ved dusjing. Over tid kan dette gi økt fuktbelastning på overflater og fuger. Forholdet bør holdes under oppsyn, og forbedring av fallforholdene anbefales ved fremtidig oppgradering av våtrommet.

Punkt 2;

Fliser med bom kan over tid løsne helt, særlig hvis de utsettes for belastning eller vibrasjoner. Risikoen vurderes som moderat/lav. For å lukke avviket må flisene med bom fjernes og legges på nytt med korrekt liming for å sikre full vedheft til underlaget.

2.ETASJE > BAD/WC

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og banemembran med ukjent utførelse (synlig i sluket under sevanten)

Vurdering av avvik:

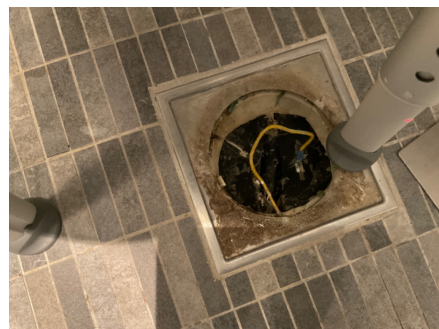
- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Det er registrert plastsluk med synlig banemembran i sluket under servant. Membranløsningen er kun delvis synlig, og utførelse samt alder er ikke dokumentert eller kjent. I tidligere salgsannonse er det opplyst at badet skal være utvidet og flislagt i 2007/2008, men det foreligger ikke dokumentasjon som bekrefter hvilke arbeider som er utført eller hvordan våtrommet er bygget opp.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Manglende dokumentasjon og ukjent utførelse gjør det vanskelig å vurdere membranens tekniske kvalitet og gjenværende levetid. Våtrom med ukjent oppbygning innebærer generelt økt usikkerhet knyttet til skjulte feil og fuktskader. Dersom membran og tettesjikt er fra den opplyste oppgraderingen i 2007/2008, vil løsningene samtidig være av en alder hvor redusert restlevetid må påregnes. Det anbefales jevnlig oppfølging av våtrommets tilstand og ekstra aktsomhet ved tegn til fukt eller lekkasje.



2.ETASJE > BAD/WC

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

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

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget siste.ner.
- Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.
- Det er påvist skader på innredning.

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;

Sprekker og riss i servanten.

Punkt 3;

Typiske svelleskader på foringer og listverk ved døren og på foringer og listverk tilknyttet denne. 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.
- Riss er vanligvis overfladiske skader i servantens overflate eller glasur. Konsekvensene av riss er hovedsakelig kosmetiske.

Punkt 1;

For å lukke avviket må det etableres avrenning fra vegghengt WC for raskt å kunne oppdage eventuelle lekkasjer fra skjult sisterner. Konsekvensen av manglende overløp/drensspalte er at eventuelle skjulte lekkasjer ikke avdekkes raskt og kan forårsake større skader enn nødvendig.

Punkt 2;

Riss er vanligvis overfladiske skader i servantens overflate eller glasur. Konsekvensene av riss er hovedsakelig kosmetiske.

Punkt 3;

For å lukke avviket, må svelleskader utbedres/foringene skiftes. Det anbefales i så tilfelle at foringer og listverk avsluttes noe over flisen og at det silikoneres mellom flisen og foringen. Dette vil redusere muligheten for fuktopptak i foringer/listverk.



2.ETASJE > BAD/WC

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk montert på kassen over døren. Spalte for tilfukt mellom dørblad og terskelen.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er montert mekanisk avtrekksvifte på våtrommet. Viften fungerer ved enkel funksjonstest (papirtest), men fremstår som løs i innfestingen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Løs innfesting kan over tid føre til vibrasjoner, støy eller redusert funksjon. Det er også risiko for at viften kan løsne ytterligere og i verste fall falle ned.



2.ETASJE > BAD/WC

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

Undersøkelsen gir et bilde av tilstanden i området der hullet er tatt, men utelukker ikke at det kan forekomme fukt i andre deler av konstruksjonen som ikke er åpnet. Lokale variasjoner kan forekomme, spesielt i eldre bad hvor tettesjikt og materialvalg ofte avviker fra dagens løsninger. Ved riving av dette rommet, kan det derfor ikke utelukkes skjulte forhold andre steder enn der hullet er tatt.

Årstall: 2026

Kilde: Andre opplysninger: Hulltaking foretatt
12/05-2026



KJØKKEN

2.ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Dobbelt stålservant med ettgreps blandebatteri. Det er kjølfryseskap, komfyr og platetopp. Opplegg for oppvaskmaskin.

Kommentar;

Kjøkkenet mangler waterguard og komfyrvakt. Dette er var ikke krav på oppføringstidspunktet for bygget, men har blitt det i ettertid. Slike installasjoner er en god sikkerhet mot lekkasjer og tørrkoking og anbefales generelt, selv om det ikke vurderes som avvik i dette tilfellet.

Tilstandsrapport

2.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Kullfilterventilator i kombinasjon med naturlig avtrekk via klaffventil gir begrenset luftutskifting, særlig ved intensiv matlaging. Dette kan føre til økt luktspredning og fettavsetninger på overflater, samt generelt redusert inneklima. Det anbefales derfor regelmessig rengjøring av overflater og filter, og eventuelt vurdering av mekanisk avtrekksløsning for bedre ventilasjon.

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Utenpåliggende og skjulte vannrør i plast og stål. Inntak og stoppekran i kjøkkenbenken.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Leiligheten har en kombinasjon av utenpåliggende og skjulte vannrør i plast og stål. Alder, utførelse og eventuelle tidligere utskiftninger er ikke dokumentert eller kjent. I tidligere salgsannonse er det opplyst om oppgradering av bad i 2007/2008, men det foreligger ikke dokumentasjon som bekrefter om vannrør ble skiftet eller hvilke arbeider som eventuelt ble utført. Inntak og stoppekran er plassert i kjøkkenbenk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Manglende dokumentasjon og ukjent alder gir økt usikkerhet knyttet til rørens tekniske tilstand, utførelse og gjenværende levetid. Dersom deler av røropplegget er fra den opplyste oppgraderingen i 2007/2008, må det samtidig påregnes at installasjonene har en viss alder. Skjulte rørinstallasjoner kan være vanskelig å kontrollere, og eventuelle lekkasjer kan utvikle seg over tid før de oppdages.

For å få en helhetlig oversikt over tilstand og utførelse, anbefales det at en rørlegger gjennomfører en kontroll av både vann- og avløpsrør. Dette bør inkludere vurdering av tilgjengelige installasjoner og gjerne kamerainspeksjon av avløpsrør. Basert på denne gjennomgangen kan rørleggeren gi anbefalinger om nødvendig vedlikehold og eventuelle tiltak.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

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 avrenning ved samtidig tapping.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert avløpsrør av plast på synlige og tilgjengelige områder i leiligheten. Vurderingen omfatter kun avløpsrør som er synlige internt i leiligheten, som under kjøkkenbenk og i servantskap på bad. Skjulte avløpsstammer og øvrige felles installasjoner er ikke vurdert, da disse anses som fellesanlegg. Alder, utførelse og eventuelle tidligere utskiftninger er ikke dokumentert eller kjent. I tidligere salgsannonse er det opplyst om oppgradering av bad i 2007/2008, men det foreligger ikke dokumentasjon som bekrefter om avløpsrør ble skiftet eller hvilke arbeider som eventuelt ble utført.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Manglende dokumentasjon og ukjent alder gir økt usikkerhet knyttet til avløpsrørens tekniske tilstand, utførelse og gjenværende levetid. Dersom deler av avløpsanlegget er fra den opplyste oppgraderingen i 2007/2008, må det samtidig påregnes at installasjonene har en viss alder. Skjulte avløpsinstallasjoner kan være vanskelig å kontrollere, og lekkasjer eller begynnende skader kan utvikle seg over tid uten synlige symptomer. Det anbefales at rørlegger gjennomfører kontroll av tilgjengelige installasjoner, og ved behov vurderer kamerainspeksjon av avløpsrør for en nærmere tilstandsvurdering.

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon. Denne typen ventilasjon var vanlig på oppføringstidspunktet, men fyller ikke dagens krav. Det er ingenting som tyder på at ventileringen i boligen ikke fungerer tilfredsstillende med dagens bruk, men det anbefales nye eier å vurdere tiltak for å tilpasse annerledes bruk.

! TG 2 Vannbåren varme

Beskrivelse

Radiatorer i leiligheten med tilførsel av varmtvann fra fellesområder. Det er registrert 4 radiatorer i leiligheten.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Når radiatorene blir gamle, kan det lettere oppstå problemer som lekkasje eller at de ikke varmer som de skal. Det anbefales jevnlig ettersyn og vedlikehold av fagperson for å sikre god funksjon.

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 etilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Beskrivelse

Hovedsikring, strømmåler og automatsikringer i skapet i hallen i 1. etasje. Jordfeilbrytere på alle kurser. 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 boligen 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 varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
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, noe dokumentasjon på utført arbeider og få opplysninger på anleggets alder. 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.

Tilstandsrapport

Ved befaring ble det i tillegg registrert at jordingsleder ved sluk ikke var tilkoblet slukristen. Det er ellers ikke registrert åpenbare tegn til varmgang eller andre synlige feil ved den forenklete kontrollen som inngår i tilstandsrapporten.

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 bygnings sakkyndig 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 personskaide. Jevnlign 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.



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

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygnings sakkyndige 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 byggeteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Under dette punktet og i denne boligen er følgende HMS punkter aktuelle og vurdert;

Balkonger/terrasser;
Avvik i åpninger på rekkverk.
Avvik i rekkverkshøyder.
Om det er rekkverk på bygningsdelen.

Radon;
Om bygget er utført med radonsperre mot grunn og om det eventuelt foreligger dokumentasjon. Om det er utført radonmålinger.

Brannsikkerhet;
Slukkeutstyr
Varslingsutstyr(røykvarslere)

Rømningsveier;
Er det mulig å komme seg ut av boligen på trygg måte i nødssituasjon.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

- Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Innhent nytt røykvarslerutstyr.
- Innhent nytt brannslukningsutstyr.

Radon;

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

Sikkerhet ved brann;

Mangel på røykvarsler og slukkeutstyr medfører økt risiko for personskade og tap av liv ved brann, da tidlig varsling og slukking kan være avgjørende. Brann kan utvikle seg over lengre tid uten at beboere varsles, særlig ved nattestid, noe som reduserer muligheten for sikker evakuering.

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 boden
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 branncelleindeling

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)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
2.Etasje	71			71	11		71
Loft						10	10
Kjeller		5		5			5
SUM	71	5			11	10	86
SUM BRA	76						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2.Etasje	Entré/gang, bad/wc, kjøkken, soverom, soverom 2, stue		
Loft		Bod (ikke måleverdig)	
Kjeller		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Badet er endret og utvidet noe ut i entreen i forhold til opprinnelig tegnet. Slik endring utløser normalt ingen søknadsplikt.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.5.2026	Kato Malvik	Takstingeniør
	Wenche Bejer	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3222 LØRENSKOG	107	431		0	6142.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Iduns vei 3

Hjemmelshaver

Borettslaget Haneborg Iii

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H201/BORETTSLAGET HANEBOG III	950107006	H201	BORI BBL Kontakt: 63 89 02 00/firmapost@bori.no	Ansethmoen Heidi (død)

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
38	11 390 31.12.2025	113 246 17.04.2026

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger på Fjellhamar i Lørenskog kommune. Området er et sentralt boligområde med nærhet til skoler, barnehager, offentlig kommunikasjon, gode tur- og rekreasjonsområder, samt et rikt utvalg av fasiliteter og servicetilbud. Losby Gods og golfbane ligger i Lørenskog kommune og er et populært tur- og rekreasjonsområde både sommer og vinter. Gården er ofte utgangspunkt for turer innover i Østmarka, men er også målet for tur- og skigåere som starter i det sentrale Lørenskog. Mange tar seg innover i marka på sykkel, eller benytter kano fra Mønevann og videre innover vassdragene. Losby Golfklubb har et golfanlegg med bl.a. 9 og 18-hulls golfbane, driving range, putting green og nærspillsområde. Triaden Storsenter og Metro ligger i nærområdet med et variert utvalg av servicetilbud og fasiliteter. Ønsker du ytterligere servicetilbud er Strømmen Storsenter et av Norges største kjøpesentre med over 200 butikker og tilknyttede virksomheter. Eiendommen har kort avstand til Fjellhamar barneskole med SFO. For elever i ungdomstrinnene er det kort vei til Fjellsrud ungdomsskole. Kommunen har ikke skolekretser, men det er definert "veiledende inntaksområder" for hver barneskole. Det finnes flere videregående skoler i nærliggende områder, samt et godt utvalg av både private og kommunale barnehager. Høgskolen i Akershus har beliggenhet på Kjeller. Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss og tog.

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 opparbeidet med enkelte plenarealer, prydbusker og annen beplantning. Området har asfalterte gangveier.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringen	06.05.2026	Selges via fullmakt. Fylt ut iht vilkår	Gjennomgått	3	Nei
Meglerbrev	06.05.2026		Gjennomgått	1	Nei
Tegning	10.01.1956	Byggetegning plan 1, 2 og 3.etasje	Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.05.2026	

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.