

Tilstandsrapport

📍 Lørenveien 44C , 0585 OSLO

📖 OSLO kommune

gnr. 124, bnr. 215

Andelsnummer 20

Sum areal alle bygg: BRA: 74 m² BRA-i: 69 m²



Befaringsdato: 15.12.2025

Rapportdato: 29.12.2025

Oppdragsnr.: 22486-1052

Referansenummer: OC5606

Autorisert foretak: BUILTBY AS



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

Rapportansvarlig



Matias Utnem

post@bulitby.no

920 59 064

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

Leiligheten fremstår samlet sett med normal teknisk standard og tilstand ut fra byggeår 2008. De fleste bygningsdeler er i forventet stand, og det er ikke registrert alvorlige eller akutte forhold. Det er påvist enkelte avvik som kan kreve tiltak over tid, herunder slitasje på overflater, forhold ved våtrommet knyttet til alder, sprekker i fliser/fuger og manglende dokumentasjon på membran, samt forhold ved vanninstallasjoner og elektrisk anlegg.

Vurderingene er basert på visuell befarings i henhold til NS 3600, og skjulte konstruksjoner er ikke undersøkt. Boligen vurderes som funksjonell, men med behov for jevnlig oppfølging og vedlikehold av enkelte bygningsdeler.

Leiligheten er beliggende i et boligbygg med flere boenheter i Lørenveien 44C, Oslo. Bygningen er oppført i 2008 og har bærende konstruksjoner og etasjeskillere i betong og mur, med flatt tak tekket med papp/shingel. Leiligheten ligger i 5. etasje og har et internt bruksareal (BRA-i) på ca. 69 m². I tillegg disponeres bod i kjeller på ca. 3,8 m² samt bod på balkong på ca. 0,9 m².

Byggemåte

Boligblokken ble oppført i 2008 og har bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong og mur. Ytterveggene er laget av betong med cellekonstruksjoner. Taket er flatt, bygget i betong og tekket med papp eller shingel, med innvendig fall til nedløp. Grunnmur og fundament er ikke kjent.

Vinduer har trerammer med isolerglass fra 2007, utvendig forsterket med aluminiumsprofiler. Balkongdøren har tilsvarende materialbruk og produksjonsår. Entrédøren er brann- og lydklassifisert fra byggeåret. Balkongen er konstruert i betong og rekkverk i galvanisert stål.

Oppvarming/ Teknisk

Ventilasjon:

Leiligheten har balansert ventilasjon. Avtrekksventil i himling og tilluft via spalte ved terskel. I tillegg er det kjøkkenventilator med avtrekk til avtrekkskanal.

Elektrisk anlegg:

Sikringsskap er plassert i innvendig bod. Automatsikringer med 40amp hovedsikring, 32 amp lastebryter og 10 fordelerkurser.

Vannbåren varme:

Det er oppvarming og varmt forbruksvann via fjernvarmeanlegg med radiatorer.

Målt romhøyde i de ulike rommene er som følger:

Stue: 2,44 m

Kjøkken: 2,44 m

Soverom: 2,44 m

Gang: 2,18 m

Bad: 2,20 m

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2008

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Vinduer har trerammer med isolerglass fra 2007. Utvendig er rammene forsterket med aluminiumsprofiler.

Vinduer fremstår i normal teknisk stand i henhold til alder og materiale.

Balkongdøren har tilsvarende materialbruk og produksjonsår som vinduer. Entrédøren er brann- og lydklassifisert og er fra byggets opprinnelige byggeår.

Balkongen har utgang fra stue og er konstruert i betong. Rekkverket er utført i galvanisert stål.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulvene har parkett. Veggene er overflatebehandlet med malt strietapet. Himlingene består av malte plater og malte betongelementer.

Etasjeskillere er av betongdekke.

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Badet er fra byggeåret 2008 og innredet med servantskap med heldekkende servant og ettgreps blandebatteri. Over servanten er det skap og speil med belysning. Rommet har vegghengt toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.

Veggene i våtrommet er flislagte. Himlingen består av plater med slett overflate.

Gulvet er flislagt og utstyrt med elektrisk gulvvarme. Det er nedsenket dusjsone, og det er målt fall mot sluk på ca 30mm. Sluket er av plast og har klemring. Membranens nøyaktig type og utførelse er ikke dokumentert.

Badet har mekanisk avtrekk og tilvluftsspalte under dør.

Det er foretatt hulltaking fra entreens side mot badet for å kontrollere eventuell fukt i konstruksjonen. Det var ikke mulig å ta hull direkte bak dusjonen grunnet konstruksjonsmessige forhold.

Det er ikke målt forhøyede fuktverdier i gipsplatene ved undersøkelsespunktet.

Hulltakingen er utført utenfor våtsonen og gir derfor begrenset informasjon om tilstanden direkte bak dusjområdet – som er det mest fuktutsatte punktet i våtrommet. Fravær av fukt på målepunktet utelukker ikke mulige skjulte skader i tilgrensende deler av konstruksjonen.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet er innredet med over- og underskap med lav profil, laminat benkeplate og nedfelt dobbel oppvaskkum. Det er montert ettgreps blandebatteri og fliser mellom over- og underskap. Hvitevarer inkluderer kjøll-/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp. Komfyrvakt er installert, og ventilator er koblet til byggets ventilasjonsanlegg. Brannslange er plassert i benkeskap under vask.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen har skjulte vannledninger. Det er synlige plastrør i skap under servant på bad, og kobberrør under kjøkkenvask. Stoppekran er lokalisert, og forsøkt betjent ved befarings.

Beskrivelse av eiendommen

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.

Det er avløpsrør av plast.

Leiligheten har balansert ventilasjon. Avtrekksventil i himling og tilluft via spalte ved terskel
Det er sentralanlegg for varmt vann.

Det er oppvarming og varmt forbruksvann via fjernvarmeanlegg med radiatorer.

Leiligheten har skjult elektrisk anlegg. Sikringsskapet er plassert i boden inne i leiligheten.

Det er ikke avdekket synlige tegn til skade eller feil ved det elektriske anlegget ved visuell kontroll. Anlegget fremstår uten ytre avvik.

Det elektriske anlegget er ikke kontrollert utover visuell gjennomgang. Skjulte installasjoner kan ha feil eller mangler som ikke er synlige uten kontroll av autorisert fagperson. Eldre anlegg eller anlegg uten dokumentert oppgradering kan ha økt risiko for overbelastning eller funksjonssvikt.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

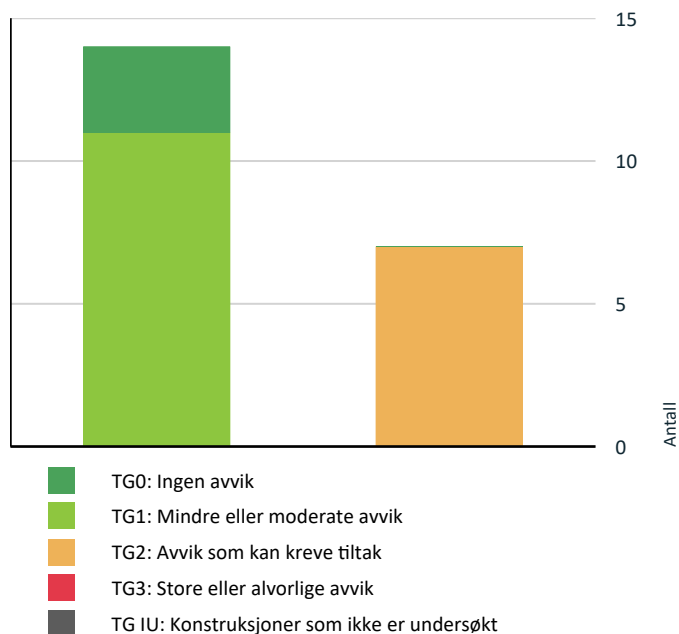
- Det foreligger ikke tegninger

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

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Våtrom > 5.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)



Våtrom > 5.Etasje > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)



Våtrom > 5.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)



Våtrom > 5.Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning

[Gå til side](#)

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Boligen er et dødsbo.

Boligen er befart i samsvar med NS 3600. Befaringen er gjennomført som en visuell kontroll uten destruktive inngrep. Skjulte konstruksjoner er derfor ikke vurdert. Tilstandsgradene (TG) er satt på bakgrunn av alder, materialbruk, utførelse og observerte avvik. Rapporten gir en helhetlig oversikt over bygningens tekniske tilstand på befaringstidspunktet.

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



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

2008

Kommentar

Anvendelse

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer har trerammer med isolerglass fra 2007. Utvendig er rammene forsterket med aluminiumsprofiler.

Vinduer fremstår i normal teknisk stand i henhold til alder og materiale.

Årstall: 2007

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Balkongdøren har tilsvarende materialbruk og produksjonsår som vinduer. Entrédøren er brann- og lydklassifisert og er fra byggets opprinnelige byggeår.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkongen har utgang fra stue og er konstruert i betong. Rekkverket er utført i galvanisert stål.

INNSENDIG

TG 2 Overflater

Gulvene har parkett. Veggene er overflatebehandlet med malt strietapet. Himlingene består av malte plater og malte betongelementer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

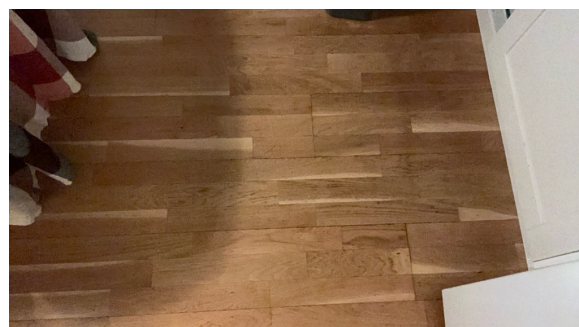
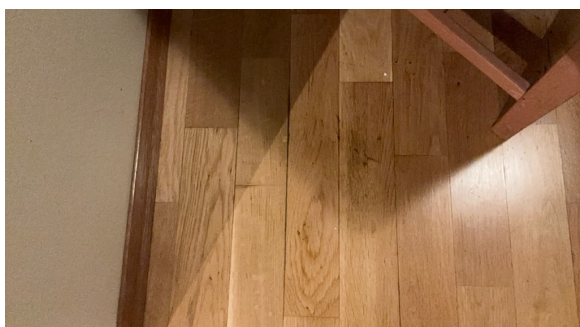
Det er registrert slitasje på parkett i form av riper, sår og mindre hakk. Vegger og himling har ingen synlige skader utover normal bruksslitasje.

Slitasjen på parkett skyldes normal bruk over tid. Riper og sår i parketten er hovedsakelig kosmetiske.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

På bakgrunn av registrert slitasje vurderes gulvflatene til tilstandsgrad TG2.



Tilstandsrapport

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

TG 0 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

VÅTROM

5.ETASJE > BAD

Generell

Badet er fra byggeåret 2008 og innredet med servantskap med heldekkende servant og ettgreps blandebatteri. Over servanten er det skap og speil med belysning. Rommet har vegghengt toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.

5.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene i våtrommet er flislagte. Himlingen består av plater med slett overflate.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist sprekker i fliser.

Det er registrert sprekker i enkelte veggfliser samt misfarging i fugene.

Konsekvens/tiltak

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

Sprekkene og misfargingen skyldes alder, fuktbelastning og bevegelser i underlaget. Slike skader svekker overflatenes evne til å hindre fuktinntrengning.

Skadeomfanget tilsier tilstandsgrad TG2, jf. NS 3600:2018, som omfatter sprekker og misfargede fuger.

Forventet levetid for fliser og fuger er ca. 20–30 år. Himlingsplater har normalt en levetid på 30–50 år. Det anbefales vedlikehold eller utskifting for å opprettholde tilfredsstillende fuktsikring.

Tilstandsrapport



5.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt og utstyrt med elektrisk gulvvarme. Det er nedsenket dusjsone, og det er målt fall mot sluk på ca 30mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fuger.

Det er registrert sprekker i fugene rundt sluket, samt løs eller delvis manglende silikonfuge i samme område.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Skadene skyldes fuktbelastning over tid og naturlig aldring av elastiske fugemasser. Sprekker og løs fugging svekker tettheten rundt sluket, og øker risikoen for fuktinntrengning i underliggende konstruksjon.



5.ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluket er av plast og har klemring. Membranens nøyaktig type og utførelse er ikke dokumentert.

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det foreligger ikke dokumentasjon på membranens utførelse eller type. Selv om det er registrert klemming i sluket, gir manglende dokumentasjon og ukjent alder usikkerhet knyttet til fuksikringen.

Konsekvens/tiltak

- Det må innhentes dokumentasjon.

Manglende dokumentasjon gir usikkerhet om tettesjiktets egenskaper og varighet. Risikoen for punktskader eller lekkasje øker når membranen har passert mer enn halve forventede levetid, og dette kan gi skader i underliggende konstruksjoner dersom lekkasje oppstår.

Basert på ukjent utførelse, manglende dokumentasjon og alder vurderes bygningsdelen til tilstandsgrad TG2, jf. NS 3600:2018.



5.ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Badet er fra byggeåret 2008 og er innredet med servantskap med heldekkende servant og ettgreps blandebatteri. Over servanten er det speilskap med belysning. Rommet er videre utstyrt med vegghengt toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

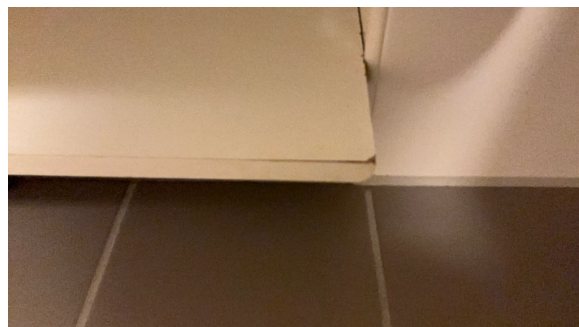
- Det er påvist skader på innredning.

Det er registrert svelling i materialet enkelte steder på skap innredningen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Svellingen i innredningen skyldes fuktpåvirkning fra vannsprut eller kondens over tid. Fuktskader i platebasert innredning kan medføre redusert styrke, deformasjon og funksjonssvikt.



5.ETASJE > BAD

Ventilasjon

Badet har mekanisk avtrekk og tilvluftsspalte under dør.

5.ETASJE > BAD

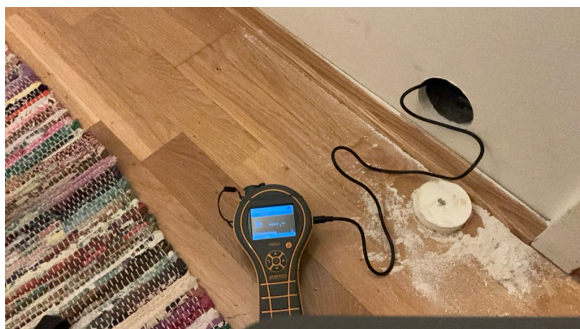
Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er foretatt hulltaking fra entreens side mot badet for å kontrollere eventuell fukt i konstruksjonen. Det var ikke mulig å ta hull direkte bak dusjonen grunnet konstruksjonsmessige forhold.

Tilstandsrapport

Det er ikke målt forhøyede fuktverdier i gipsplatene ved undersøkelsespunktet.

Hulltakingen er utført utenfor våtsonen og gir derfor begrenset informasjon om tilstanden direkte bak dusjområdet – som er det mest fuktutsatte punktet i våtrommet. Fravær av fukt på målepunktet utelukker ikke mulige skjulte skader i tilgrensende deler av konstruksjonen.



KJØKKEN

5.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet er innredet med over- og underskap med lav profil, laminat benkeplate og nedfelt dobbel oppvaskkum. Det er montert ettreps blande batteri og fliser mellom over- og underskap. Hviteware inkluderer kjøll-/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp. Komfyrvakt er installert, og ventilator er koblet til byggets ventilasjonsanlegg. Brannslange er plassert i benkeskap under vask.

Det er registrert enklere hakk og sår i overflater på kjøkkeninnredningen, hovedsakelig i frontene.

Skadene skyldes normal bruksslitasje over tid. Slike skader har først og fremst visuell betydning, men kan over tid føre til redusert motstandsdyktighet mot fukt, særlig ved gjennomgående skader i platebaserte fronter. Dette kan igjen føre til svelling og redusert levetid.

Innredningen vurderes til tilstandsgrad TG1, da det kun er snakk om mindre kosmetiske skader uten tegn til fuktoptak eller funksjonssvikt.

5.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Boligen har skjulte vannledninger. Det er synlige plastrør i skap under servant på bad, og kobberrør under kjøkkenvask. Stoppekran er lokalisert, og forsøkt betjent ved befarings.

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.

Vurdering av avvik:

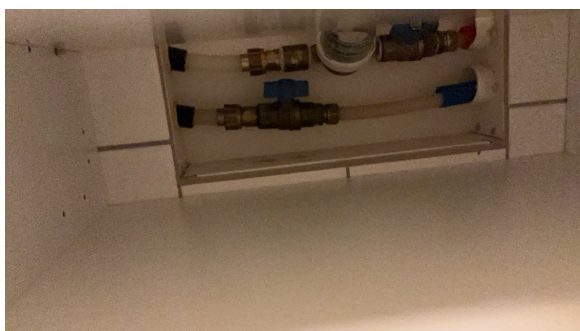
- Det er avvik:

Stoppekranen lot seg ikke stenge helt ved testing på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dersom kranen ikke lar seg stenge, kan dette gi problemer ved vannlekkasjer eller ved behov for service på rørsystemet. Det anbefales at autorisert rørlegger utbedrer dette.



TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Leiligheten har balansert ventilasjon. Avtrekksventil i himling og tilluft via spalte ved terskel

TG 1 Varmtvannstank

Det er sentralanlegg for varmt vann.

TG 1 Vannbåren varme

Det er oppvarming og varmt forbruksvann via fjernvarmeanlegg med radiatorer.

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.

Leiligheten har skjult elektrisk anlegg. Sikringsskapet er plassert i boden inne i leiligheten.

Det er ikke avdekket synlige tegn til skade eller feil ved det elektriske anlegget ved visuell kontroll. Anlegget fremstår uten ytre avvik.

Det elektriske anlegget er ikke kontrollert utover visuell gjennomgang. Skjulte installasjoner kan ha feil eller mangler som ikke er synlige uten kontroll av

Tilstandsrapport

autorisert fagperson. Eldre anlegg eller anlegg uten dokumentert oppgradering kan ha økt risiko for overbelastning eller funksjonssvikt.

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.

2008 Boligen ble bygget i 2008

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

Ukjent

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Ukjent

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ukjent

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

Ukjent

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 ha en utvidet el-kontroll da det ikke foreligger samsvarserklæring av anlegget.

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.

! TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

Tilstandsrapport

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 forenklete 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.

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

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

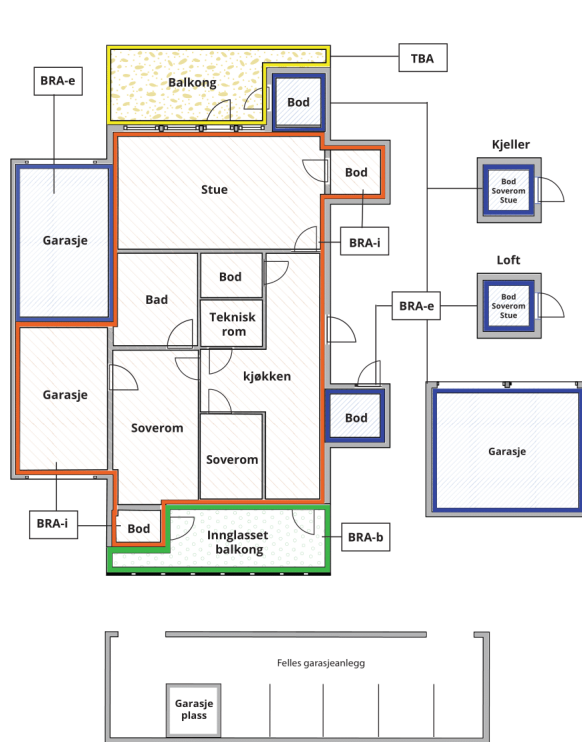
Hva er måleverdig areal?

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.



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

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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den 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.

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)		
0.Kjeller		4		4	
5.Etasje	69	1		70	6
SUM	69	5			6
SUM BRA	74				

Romfordeling

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

Kommentar

Boligen disponerer bod i kjeller. Boden er målt til ca 3,8 m2.

Bod på balkong er målt til ca 0,9 m2.

Boligen har balkong på ca 6 m2.

Arealet kan være komplisert eller umulig å måle nøyaktig, da det kan være vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger eller på grunn av skjevheter og utforminger i bygningskonstruksjoner, som karnapp, buer, vinkler som ikke er rette, samt åpne rom over flere etasjer.

Det er ikke kontrollert om bodene tilhører leiligheten. Boder er definert som fellesareal, og styret har kompetanse til å omdisponere hvilke og hvor mange boder boligen har bruksrett til.

BRA-i: Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende yttervegger.

BRA-e: Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten, men som tilhører denne. Dette inkluderer arealer med adkomst fra fellesareal eller utvendig adkomst, som for eksempel privat frittstående garasje eller boder.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

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

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

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	66	8

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.12.2025	Matias Utnem	Takstingeniør
	Nøkkel oppdrag	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	124	215		0	6938.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Lørenveien 44C

Hjemmelshaver

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0505/LØREN TORG BORETTSLAG	992627867	H0505		Rogstad Audhild

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

20

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Lørenveien 44C, med Løren Torg i samme bygg.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

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

Om tomten

Tomten er en felles eiet tomt med et totalt areal på 6938,6 m². Det er gateparkering i området etter gjeldende regler, og eiendommen omfattes av ordningen for beboerparkering.

Annet

Byggemåte

Boligblokken ble oppført i 2008 og har bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong og mur. Ytterveggene er laget av betong med cellekonstruksjoner. Taket er flatt, bygget i betong og tekket med papp eller shingel, med innvendig fall til nedløp. Grunnmur og fundament er ikke kjent.

Vinduer har trerammer med isolerglass fra 2007, utvendig forsterket med aluminiumsprofiler. Balkongdøren har tilsvarende materialbruk og produksjonsår. Entrédøren er brann- og lydklassifisert fra byggeåret. Balkongen er konstruert i betong og rekkverk i galvanisert stål.

Oppvarming/ Teknisk

Ventilasjon:

Leiligheten har balansert ventilasjon. Avtrekksventil i himling og tilluft via spalte ved terskel. I tillegg er det kjøkkenventilator med avtrekk til avtrekkskanal.

Elektrisk anlegg:

Sikringsskap er plassert i innvendig bod. Automatsikringer med 40amp hovedsikring, 32 amp lastebryter og 10 fordelerkurser.

Vannbåren varme:

Det er oppvarming og varmt forbruksvann via fjernvarmeanlegg med radiatorer.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	15.12.2025		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	15.12.2025		Gjennomgått		Nei
Plantegninger	15.12.2025		Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.12.2025	

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 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 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.

Ordrebekreftelse

22486-1052 - 1

Jan Arne Skår
HAMNNESET 202
9404 HARSTAD

Oppdragets adresse
Lørenveien 44C , 0585 OSLO

Tidspunkt for befaring
mandag, 15.desember

Ordredato	15.12.2025
Leveringsdato	
Takstingeniør	Matias Utnem
Rekvirert av	Marius Wang
Betalingsbet.	

Vår ref.	
Deres ref.	1002250382

Takk for din bestilling

Vi bekrefter med dette at BuiltBy AS har mottatt bestilling på utarbeidelse av tilstandsrapport for ovennevnte eiendom.

Omfang:

Tilstandsrapporten vil bli utarbeidet i henhold til gjeldende krav og retningslinjer i NS 3600. Rapporten vil blant annet omfatte vurdering av byggtekniske forhold, avvik, tilstandsgrader (TG) og eventuelle anbefalinger.

Forutsetninger:

Oppdraget utføres basert på visuell befaring og tilgjengelig dokumentasjon.

Det forutsettes fri tilgang til hele boligen på befaringstidspunktet.

Kunden plikter å opplyse om relevante forhold og fremlegge dokumentasjon vedrørende eventuelle oppgraderinger eller tidligere arbeider.

Dersom det skulle være spørsmål til dette oppdraget, ta gjerne kontakt.

Vi takker for oppdraget.

Med vennlig hilsen,
Matias Utnem
Takstingeniør / Byggmester
BuiltBy AS
E-post: post@builtby.no
Telefon: 920 59 064