


Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Haneborgveien 92, 1463 FJELLHAMAR

 LØRENSKOG kommune

 gnr. 107, bnr. 1226

 Andelsnummer 33

Sum areal alle bygg: BRA: 26 m² BRA-i: 22 m²



Befaringsdato: 07.01.2026

Rapportdato: 15.01.2026

Oppdragsnr.: 20000-1813

Referansenummer: ZV1547

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 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.

 TG 0

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.

 TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

 TG 2

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.

 TG 3

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.

 TG IU

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 1955 og er med det ca 71 år gammelt, men loftet og den aktuelle andelen er innredet og gitt ferdigattest på tidlig 2000-tallet. Bygget konstruksjonsmessig er i all hovedsak opprinnelig stand og har som følge av alder redusert tilstand og restlevetid på bygningsdeler fra opprinnelige byggeår. Dagens eier har i botiden 2020- idag utført oppgraderinger og vedlikehold. Det er blant annet oppgradert kjøkken, malt overflater, lagt gulv og oppgradert deler av det elektriske anlegget. Leiligheten med innvendige overflater fremstår i normal stand og normal slitasje i forhold til alder. Enkelte avvik er likevel avdekket og det henvises til konstruksjoner for ytterligere beskrivelser og vurderinger.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1955

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

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

Etasjeskiller er av betongdekke.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/dusjrom eksternt;
Gulvbelegg, malte vegger og himlingsplater.
Servant og ettgreps blandebatteri. Speil med lys over. Dusjkabinett med garnityr. Opplegg for vaskemaskin. Ventil i himlingen(naturlig avtrekk).

Det er ikke gjort observasjoner av sluk i rommet, og vann fra kabinettet, servanten og vaskemaskinen ledes til ukjent sted via utenpåliggende avløpsrør.

Det foreligger ikke informasjon om når badet ble etablert eller om det er utført vedlikehold.

Kommentar;
Konstruksjonene overflater gulv og sluk, membran og tettesjikt, må ses i sammenheng.
Det er ikke sluk/ukjent slukløsning og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Konstruksjonene overflater gulv og sluk, membran og tettesjikt, må ses i sammenheng.

Våtsoner i område mot fellesarealer og det som oppfattes som et kaldt loft. Det er vurdert som risikofyllt å ta hull fra kaldtloftet. En sluk hulltaking vil jeg sammenligne, men ikke sidestille med, å ta hull gjennom en yttervegg.

Det ble isteden utført indikative fuktsøk med overflateinstrument på våtrommets gulvbelegg. SINTEF Byggforsk (474.531) angir at fuktindikatorer kan brukes til å finne forskjeller i fuktinnhold i eller like under et belegg, og at dette særlig er aktuelt ved sveisede belegg og lignende, hvor man har kontroll på materiallagene. Metoden gir en indikasjon på eventuelle fuktbelastede områder i belegget eller underliggende plate.

Det ble først tatt en referanseavlesning på et område et stykke unna dusjkabinettet, der konstruksjonen antas å være tørr. Deretter ble det søkt inn mot mer fuktbelastede soner, som dusjkabinettet. Målingene viste ikke forskjeller i verdier, noe som indikerer at underlaget har samme fuktstatus nær sluket som i referanseområdet.

Overflatesøk på belegg gir likevel kun en indikasjon og kan ikke alene fastslå skadeomfang.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Enkel komposittkum med ettgreps blandebatteri. Det er oppvaskmaskin, komfyr og platetopp.
Det er ingen ventilering fra kjøkkenet.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Eksternt toalettrom:
Gulvbelegg, plater på vegger og malt himling. Servant med 2-greps blandebatteri. Overskap med speil og lys over. Gulvmontert wc. Naturlig avtrekk via klaffventil på veggen over toalettet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber og er synlige i kjøkkenbenken, på det eksterne badet og toalettrommet. Det er registrert stoppekraner i kjøkkenbenken og på toalettrommet.

Det er avløpsrør av plast. Vurderte avløpsrør er de som er internt i leiligheten og synlige, som i kjøkkenbenken og på det eksterne badet. Skjulte felles avløps stammer o.l er ikke vurdert, da dette anses som fellesområder.

Vurderingen er basert avrenning ved tapping.

Leiligheten har ingen ventilasjon utover åpning av vindu.

Det er 2 varmtvannsberedere en på 28 liter i kjøkkenbenken og en på 120 liter på det eksterne badet.

Overløp fra sikkerhetsventilen på begge berederene til avløp.

Radiator(1 stk) i leiligheten med tilførsel av varmtvann fra fellesområder.

Hovedsikring og strømmåler i skap på fellesområder.
Automatsikringer i sikringssskap plassert i entré/gang. 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 leiligheten består i hovedsak av lamper og downlights.

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

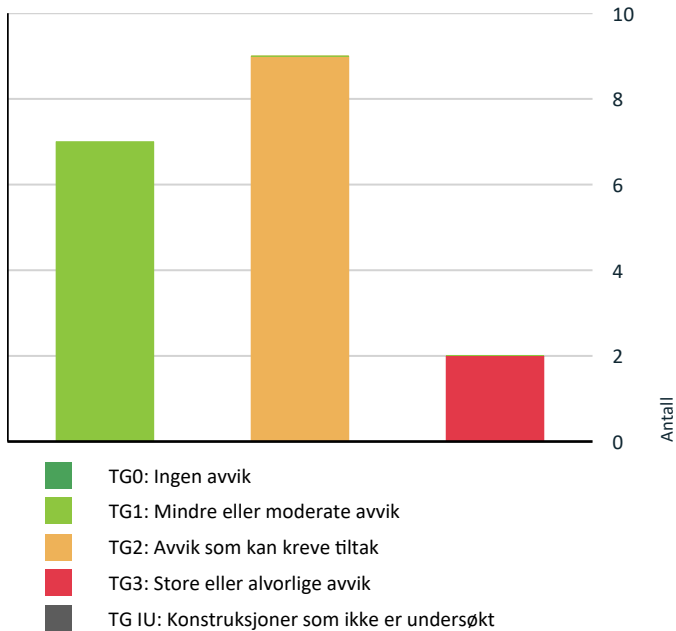
Boligbygg med flere boenheter

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

Det foreligger tegninger fra 2002, som stemmer med dagens bruk. På tegningene fremkommer også eksternt toalett og bad/dusjrom. På tegningene er det angitt 2 separate hybler, men kun ett av hvert toalettrom og bad/dusjrom. Opplysningen fra eier er at han har bruksretten til rommene alene. Dette ville jeg undersøkt med styret i borettslaget. Det er opplyst fra Bori at andelseier har vedlikeholdsplikten for nevnte rom. Rommene er derfor hensyntatt i arealoppsettet og under konstruksjoner.

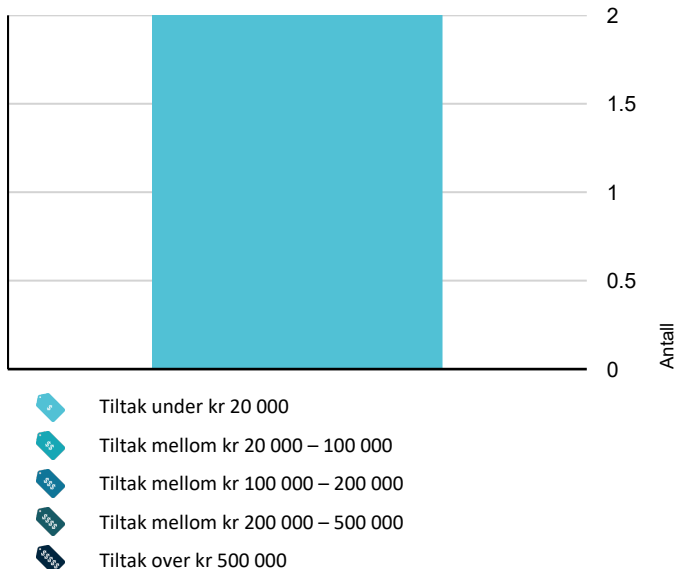
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er sendt ut en ordrebekräftelse i forkant av oppdraget. I denne bekräftelsen 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 befaringsdagen.

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

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3	STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
!	Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side
!	Kjøkken > Loft/4.etasje > Kjøkken > Avtrekk Gå til side
TG 2	AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
!	Innvendig > Overflater Gå til side
!	Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Vannbåren varme Gå til side
!	Våtrom > Loft/4.etasje > Bad/dusjrom > Overflater Gulv Gå til side
!	Våtrom > Loft/4.etasje > Bad/dusjrom > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side
!	Våtrom > Loft/4.etasje > Bad/dusjrom > Ventilasjon Gå til side
!	Spesialrom > Loft/4.etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Helse, miljø og sikkerhet

- ⚠ Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person [Gå til side](#) kontrollerer det elektriske anlegget.
 - ⚠ Det er mangler/skader på brannslukningsutstyr ihht byggtknisk forskrift på søknadstidspunktet. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.
-

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

1955

Kommentar

Men loftet og den aktuelle andelen er innredet og gitt ferdigattest på tidlig 2000-tallet

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2018

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

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

Årstall: 2020

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

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

Dagens eier har satt opp en spilevegg. Denne oppleves dårlig festet mot himlingen.

Det er i tillegg manglende avslutning med listverk inn mot dører.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør vurderes utbedring av slitasje på gulv, dører og listverk for å forbedre helhetsinntrykket og forhindre ytterligere forringelse. Spileveggen bør festes bedre mot himlingen for å unngå risiko for at den løsner og for å sikre stabilitet. Manglende avslutning med listverk inn mot dører bør utbedres for å oppnå et mer fullstendig og estetisk resultat, samt redusere risiko for skader på overganger.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

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

VÅTROM

LOFT/4.ETASJE > BAD/DUSJROM

Generell

Gulvbelegg, malte vegger og himlingsplater.

Servant og ettgreps blandebatteri. Speil med lys over. Dusjkabinett med garnityr. Opplegg for vaskemaskin. Ventil i himlingen(naturlig avtrekk).

Det er ikke gjort observasjoner av sluk i rommet, og vann fra kabinettet, servanten og vaskemaskinen ledes til ukjent sted via utenpåliggende avløpsrør.

Det foreligger ikke informasjon om når badet ble etablert eller om det er utført vedlikehold.

LOFT/4.ETASJE > BAD/DUSJROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har malte plater. Taket har himlingsplater.

LOFT/4.ETASJE > BAD/DUSJROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde.

Kommentar;

Konstruksjonene overflater gulv og sluk, membran og tettesjikt, må ses i sammenheng.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Tilstandsrapport

Det er ikke sluk i rommet og alt vann ledes til ukjent sted via utenpåliggende avløpsrør.

Rommet benyttes som dusjrom/bad og har vaskemaskin installert. Gulvet har ikke sluk for håndtering av lekkasjevann fra installasjonene i rommet og det foreligger heller ikke annen form for lekkasjesikring som kan ivareta lekkasjevann dersom det oppstår feil med det kontrollerte avløpssystemet.

Våtrom og rom med vanninstallasjoner skal ha løsninger som ivaretar sikker bortledning av lekkasjevann, enten gjennom fall til sluk eller ved bruk av lekkasjesikringssystem. I dette rommet er det verken sluk eller dokumentert lekkasjesikring, noe som avviker fra dagens krav til rom med vanninstallasjoner.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Ved lekkasje eller utilsiktet vannsøl vil vann kunne bli stående på gulvet og trenge inn i tilstøtende konstruksjoner, med risiko for skjulte fuktskader. Det anbefales å etablere tiltak som reduserer risiko for vannskade, eksempelvis lekkasjestopper eller sluk.

LOFT/4.ETASJE > BAD/DUSJROM

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er ikke sluk/ukjent slukløsning og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Kommentar;
Konstruksjonene overflater gulv og sluk, membran og tettesjikt, må ses i sammenheng.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Det er fare for fukt i konstruksjoner.

Punkt 1;

Halvparten av forventet levetid passerer på 20 år for vinylbelegg. Det foreligger ikke dokumentasjon på alderen på vinylbelegget, men om det legges til grunn at badet ble etablert samtidig med hyblene, er membranen 23 år gammel(basert på ferdigattest) og halvparten av forventet levetid er passert.

Punkt 2;

Dette fordi det ikke er sluk i rommet (ses i sammenheng med punktet overflater gulv)

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Punkt 1;

Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Punkt 2;

Se punktet overflater gulv, for ytterligere beskrivelser og konsekvenser.

LOFT/4.ETASJE > BAD/DUSJROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

LOFT/4.ETASJE > BAD/DUSJROM

! TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering via ventil i himlingen.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

For å lukke avviket, må det etableres mekanisk avtrekk fra rommet og etableres spalte for tilluft, f.eks mellom dørbladet og terskelen. Konsekvensen av å ikke ha mekanisk avtrekk og spalte ved dørblad er at fuktigheten i rommet vil kunne opprettholdes lenger, noe som over tid kan føre til kondens og økt risiko for fuktskader.

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.

LOFT/4.ETASJE > BAD/DUSJROM

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Våtsoner i område mot fellesarealer og det som oppfattes som et kaldt loft. Det er vurdert som risikofyllt å ta hull fra kaldtloftet. En sluk hulltaking vil jeg sammenligne, men ikke sidestille med, å ta hull gjennom en yttervegg.

Det ble isteden utført indikative fuktsøk med overflateinstrument på våtrommets gulvbelegg. SINTEF Byggforsk (474.531) angir at fuktindikatorer kan brukes til å finne forskjeller i fuktinnhold i eller like under et belegg, og at dette særlig er aktuelt ved sveisede belegg og lignende, hvor man har kontroll på materiallagene. Metoden gir en indikasjon på eventuelle fuktbelastede områder i belegget eller underliggende plate.

Det ble først tatt en referanseavlesning på et område et stykke unna dusjkabinettet, der konstruksjonen antas å være tørr. Deretter ble det søkt inn mot mer fuktbelastede soner, som dusjkabinettet. Målingene viste ikke forskjeller i verdier, noe som indikerer at underlaget har samme fuktstatus nær sluket som i referanseområdet.

Overflatesøk på belegg gir likevel kun en indikasjon og kan ikke alene fastslå skadeomfang.

KJØKKEN

LOFT/4.ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Enkel komposittkum med ettgreps blandebatteri. Det er oppvaskmaskin, komfyr og platetopp.

Årstall: 2020 Kilde: Eier

LOFT/4.ETASJE > KJØKKEN

TG 3 Avtrekk

Det er ingen ventilering fra kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist noen form for ventilering av kjøkkenrommet (lukket rom).

Åpning av dør ut til felles korridor og vindu, er eneste luftemulighet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør om mulig etableres mekanisk avtrekk ut.

Først og fremst vil man ikke få ut forurenset luft av leiligheten ved matlaging. Dette vil kunne synliggjøres på overflater med fettavsetninger og svellinger på overflater på grunn av høy fuktbelastning. Det vil også være nedsatt luftkvalitet i leiligheten, som påvirker helsen. Det anbefales å etablere avtrekk og alltid benytte dette i grunnventilasjon, samt å øke hastigheten ved matlaging. Det må i denne sammenhengen etableres tilluftsmuligheter til leiligheten (ventil i yttervegg eller lignende, se punktet 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.

Forbehold til kostnadsestimat;

Det oppgitte kostnadsestimatet (Under 20 000 kr) er et grovt anslag basert på dagens mangelfulle avtrekks eller omluftsløsning, og tar kun høyde for etablering av kullfiltervifte, som er den rimeligste løsningen. Etablering av ny avtrekksvifte, enkel kanalføring og nødvendig tilkobling, vil kunne bli dyrere. Estimaten omfatter ikke tilleggsarbeider som kan avdekkes ved nærmere undersøkelser, slik som behov for oppgradering av elektrisk anlegg, inngrep i overflater, tilpasninger i brannskiller, krav fra borettslag/sameie eller andre bygningsmessige endringer.

Dette er ikke et pristilbud, men et orienterende intervall som kan variere betydelig avhengig av entreprenør, teknisk løsning, materialvalg og funn under arbeidets gang. Endelig kostnad må innhentes fra kvalifisert fagperson/entreprenør før tiltak igangsettes.

Kostnadsestimat: Under 20 000



SPECIALROM

LOFT/4.ETASJE > TOALETTRUM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Gulvbelegg, plater på vegger og malt himling. Servant med 2-greps blandebatteri. Overskap med speil og lys over. Gulvmontert wc. Naturlig avtrekk via klaffventil på veggen over toalettet.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsentilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilluft til toalettrom.
- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

For å lukke avvikene, må det etableres mekanisk avtrekk fra rommet og etableres spalte for tilluft, f.eks mellom dørbildet og terskelen. Konsekvensen av å ikke ha mekanisk avtrekk og spalte ved dørbildet er at fuktigheten i rommet vil kunne opprettholdes lenger, noe som over tid kan føre til kondens og økt risiko for fuktskader.

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

Innvendige vannledninger er av kobber og er synlige i kjøkkenbenken, på det eksterne badet og toalettrommet. Det er registrert stoppekranter i kjøkkenbenken og på toalettrommet.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Alderen på røropplegget er ikke dokumentert, men fremstår som eldre kobberopplegg.

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 vannledninger blir eldre, øker risikoen for lekkasjer og plutselige skader, selv om anlegget fungerer i dag. Eldre rør tåler ofte mindre trykk - og temperaturbelastning, og feil kan oppstå uten forvarsel. Regelmessig oppfølging anbefales.

TG 1 Avløpsrør

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

TG 3 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Leiligheten har ingen ventilasjon utover åpning av vindu.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist store avvik på ventilasjonsløsning i forhold til byggets oppføringstidspunkt.

På oppføringstidspunktet (2003) var naturlig ventilasjon vanlig, ofte gjennom klaffventiler i yttervegg eller spalteventiler i vinduer. I denne leiligheten er det ikke spalteventiler i vinduene eler på ytterveggen. Ventilasjonstilførselen vurderes derfor som mangelfull.

Konsekvens/tiltak

- Ventilasjonsløsningen må utbedres.

Som et minimum bør det etableres friskluftventiler i alle oppholdsrom som i dag mangler slik tilførsel. Dette vil bidra til bedre luftsirkulasjon og inneklima, og redusere risikoen for forhold som på sikt kan påvirke bomiljøet negativt. Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig inneklima, økt risiko for fuktproblemer, muggdannelse og helseplager for beboere.

Forbehold til kostnadsestimat;

Det oppgitte kostnadsestimatet (Under 20 000 kr) er et grovt anslag basert på dagens mangel på tilførsel av friskluft, og tar kun høyde for etablering av den rimeligste løsningen. Etablering av alternativ løsning vil kunne bli dyrere. Estimaten omfatter ikke tilleggsarbeider som kan avdekkes ved nærmere undersøkelser, slik som behov for inngrep i overflater, tilpasninger i brannskiller, krav fra borettslag/sameie eller andre bygningsmessige endringer.

Dette er ikke et pristilbud, men et orienterende intervall som kan variere betydelig avhengig av entreprenør, teknisk løsning, materialvalg og funn under arbeidets gang. Endelig kostnad må innhentes fra kvalifisert fagperson/entreprenør før tiltak igangsettes.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TC 2 Varmtvannstank

Det er 2 varmtvannsberedere en på 28 liter i kjøkkenbenken og en på 120 liter på det eksterne badet.

Overløp fra sikkerhetsventilen på begge berederene til avløp.

Årstall: 2000 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Punkt 1;

Varmtvannsberederen er tilkoblet med vanlig stikkontakt. Dette er ikke i tråd med gjeldende forskriftskrav for fast tilkobling av elektrisk utstyr med effekt over 1,5 kW. NEK 400 krever fast tilkobling på egen kurs for å ivareta sikkerhet og belastning. (Gjelder kun berederen i kjøkkenbenken, da berederen på det eksterne badet er koblet via sikkerhetsbryter).

Punkt 2;

Varmtvannsberederen er fra 2000 og er dermed 26 år gammel. Varmtvannsberederen har passert normalt forventet brukstid for varmtvannsberedere, som gjerne ligger på 15–25 år. (Gjelder begge)

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Punkt 1;

Som betyr direktekobling(uten stikk). Konsekvensen er fare for varmeutvikling(varmgang i støpsel og kontakt)

Punkt 2;

Bereederne fungerer tilsynelatende i dag(varmt vann i springen), men med denne alderen må ny eier påregne utskifting når som helst. Risikoen for driftsstans og redusert funksjon øker betraktelig når forventet brukstid er overskredet.

TC 2 Vannbåren varme

Radiator(1 stk) i leiligheten med tilførsel av varmtvann fra fellesområder.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.
- Det er påvist andre avvik:

Regulatoren på radiatoren er opplyst å ikke fungere optimalt. Eier opplyser om at radiatoren er mulig å skru av og på, men kan ikke reguleres.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Regulatoren bør utbedres av fagperson, slik at det er mulig å regulere varmen til ønsket temperatur. Dersom tiltak ikke utføres, kan det føre til redusert komfort og økt energiforbruk, samt risiko for ytterligere feil på anlegget.

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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.

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

Hovedsikring og strømmåler i skap på fellesområder. Automatsikringer i sikringsskap plassert i entré/gang. 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 leiligheten består i hovedsak av lamper og downlights.

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.
Det er ikke totalt rehabilitert, det eneste som er nytt ved bolig er, utskifting av taklampe, stikkontakter, og 2 nye kurser til platetopp og oppvaskmaskin.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent Ja/Nei, det er utført av meg, som har fagbrev som elektriker, men det ligger ikke noe samsvarserklæring bak.

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

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Utfyllende svar til spørsmål 1 (Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?);

Ja, utbygging av taklampe, stikkontakter, lagt opp 2 nye kurser, 1 til platetopp og 1 til oppvaskmaskin

Utfyllende svar til spørsmål 2 (Eksisterer det samsvarserklæring?)

Nei

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei det har ikke vært noen kontroll mens jeg har eid boligen.
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei Jeg har aldri hatt at en sikring går.

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

Nei Nei, det har ikke vært noe tegn på varmegang, noen steder, jeg selv kontrollerte sikringsskapet når jeg først kjøpte boligen ettersom det er der ofte brannskader starter. Men vil bare nevne at jeg ikke vet hvor gammel varmtvannstanken er, bortsett fra at jeg vet den er fra før jeg kjøpte boligen. Og den er ofte ett branntiløp.

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? Sjekkt 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?
Ja

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?
Nei
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 elektriske anlegget i leiligheten har ukjent alder. Eier har kun bodd i boligen siden 2020 og har utført enkelte arbeider på anlegget, men har ikke samsvarserklæring for egne tiltak. Det foreligger heller ikke dokumentasjon for eventuelle arbeider fra tidligere eiere. Arbeider som eventuelt ble utført før 1.1.1999 krevde ikke samsvarserklæring.

På denne bakgrunn anbefales det å få utført kontroll av kvalifisert elektroinstallatør for å vurdere behov for tiltak og videre levetid.

Generell kommentar

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

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

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

Feil på elektriske anlegg og utstyr har høy konsekvensgrad, da feil kan medføre varmgang, kortslutning eller berøringsfare. Dette kan i ytterste konsekvens føre til brann eller personskade. Jevnlige kontroll av anlegget er derfor viktig for å ivareta sikkerhet og forebygge skade.

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

Tilstandsrapport



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



Helse, miljø og sikkerhet

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet.

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er mangler/skader på brannslukningsutstyr ihht byggt teknisk forskrift på søknadstidspunktet. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.

Konsekvens/tiltak

- Innhent nytt brannslukningsutstyr.
- Innhent en kvalifisert elektrofaglig person for å kontrollere det elektriske anlegget.

Elektro;

Det anbefales at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget for å redusere risikoen for brann og elektriske feil. Se elektrisk anlegg for ytterligere beskrivelser.

Brannsikkerhet;

Det bør fremskaffes brannslukningsutstyr for å oppfylle kravene i byggt teknisk forskrift. Manglende eller defekt brannslukningsutstyr kan medføre økt risiko for personskade og materielle skader ved brann.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

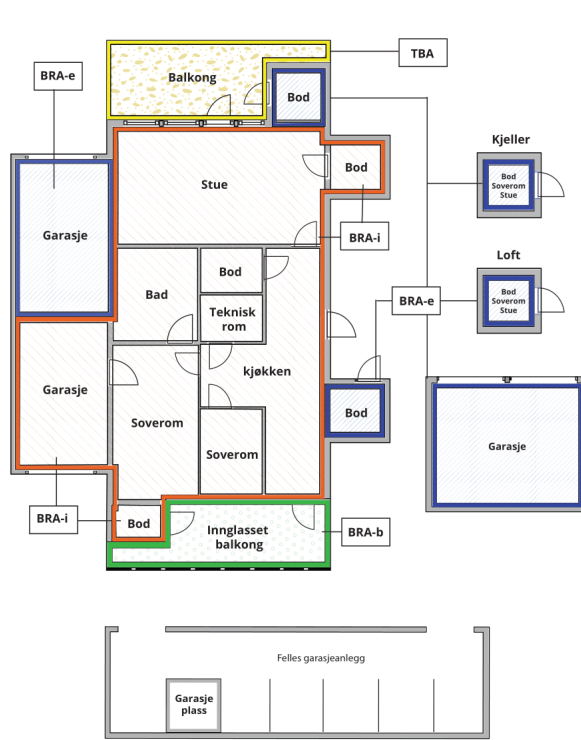
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel 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 branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Loft/4.etasje	22	4		26		2	28
SUM	22	4				2	28
SUM BRA	26						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft/4.etasje	Allrom, kjøkken	Bad/dusjrom, toalettrom	

Kommentar

-Bad og toalettrommet utgjør totalt 4,4 m².I arealmåling brukes bare hele tall og dette tallet rundes derfor ned til 4 m²

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger tegninger fra 2002, som stemmer med dagens bruk. På tegningene fremkommer også eksternt toalett og bad/dusjrom. På tegningene er det angitt 2 separate hybler, men kun ett av hvert toalettrom og bad/dusjrom. Opplysningen fra eier er at han har bruksretten til rommene alene. Dette ville jeg undersøkt med styret i borettslaget. Det er opplyst fra Bori at andelseier har vedlikeholdsplikten for nevnte rom. Rommene er derfor hensyntatt i arealoppsettet og under konstruksjoner.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.1.2026	Kato Malvik	Takstingeniør
	Steffen Brenna	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3222 LØRENSKOG	107	1226		0	2865.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Haneborgveien 92

Hjemmelshaver

Borettslaget Haneborg li

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H402/BORETTSLAGET HANEORG II	848953032	H402	BORI BBL Kontakt: 63 89 02 00/firmapost@bori.no	Brenna Steffen Enersen

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
33	13 190 31.12.2024	92 943 31.12.2025

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger ellers i et attraktivt og rolig boligområde i Grønli på Fjellhamar i Lørenskog kommune, med nærhet til skoler, barnehager, offentlig kommunikasjon, flotte rekreasjonsområder og et rikt utvalg av fasiliteter. Fra eiendommen er det kort vei til Fjellhamardammen miljøpark, Vesletjernet med flytebrygge og Langvannet med blant annet fin langgrunn badeplass sommerstid. Lørenskog Hus kan absolutt anbefales et besøk. Her finnes det blant annet kino, konserter, et flott bibliotek og kulturskole. Dagligvarehandelen gjør du enkelt ved å tusle ned til Fjellhamar Torg. Her finner du Coop Mega, apotek, frisør, Garçon Cafe m.m. På andre siden av togstasjonen finnes det Kiwi matbutikk, apotek, frisør, kiosk, restaurant m.m. Ønsker du ytterligere servicetilbud er det kort vei til både Metro og Lørenskog Storsenter Triaden, samt Strømmen Storsenter med 200 butikker og tilknyttede virksomheter. Lillestrøm og Oslo sentrum ligger også godt innen rekkevidde. Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss og tog, og nærmeste holdeplass for begge er Fjellhamar stasjon som ligger like ved leiligheten. Lørenskog sentrum har bussterminal og er et kollektivt knutepunkt med hyppige avganger mot Oslo Bussterminal og Lillestrøm. Med bil fra Fjellhamar tar det ca. 5 min til Strømmen Storsenter, 8 min til Lillestrøm, 14 min til Oslo S og 23 min til Oslo lufthavn.

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. Tomt opparbeidet med asfalterte interneveier, gressplen, trær og diverse beplantning.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	13.01.2026	Signert og levert 6 dager etter befaringen.	Gjennomgått	5	Nei
Meglerbrev	17.12.2025		Gjennomgått	2	Nei
Tegning	08.07.2002	Plantegning hybel på loft	Gjennomgått	1	Nei
Ferdigattest	01.04.2003	Hybel på loft	Gjennomgått	1	Nei
Tegninger	08.03.1951	Plan og snitt	Gjennomgått	6	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.01.2026	

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.