

Tilstandsrapport

📍 Løvenstadtorget 17 , 2006 LØVENSTAD

📖 RÆLINGEN kommune

gnr. 106, bnr. 205

Andelsnummer 299

Sum areal alle bygg: BRA: 42 m² BRA-i: 35 m²



Befaringsdato: 03.03.2026

Rapportdato: 06.03.2026

Oppdragsnr.: 21410-1399

Eiendomsverdi ref nr: QI9245

Autorisert foretak: Rambøll Norge AS

Sertifisert Takstingeniør: Daniel Østbye



RAMBOLL

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.

Rambøll Norge

Rambøll er en global samfunnsrådgiver innen Bygg & arkitektur, Samferdsel & byutvikling, Energi, Vann, Miljø og Management consulting. På verdensbasis har vi totalt 16 000 medarbeidere, lokalisert i 35 land, og i Norge er vi 1600 medarbeidere fordelt på 15 kontorer.

I Rambøll er vi opptatt av å skape inspirerende og bærekraftige løsninger, som skal gi rom for vekst og utvikling, og som er til det beste for kunden, sluttbrukeren og samfunnet omkring.

Vi utfører større og mindre oppdrag for både det offentlige og private.

Vi leverer følgende tjenester: Verditakst, tilstandsvurdering, skadetakst, naturskadetakst, vurdering av skader etter bygge- og anleggsarbeider, byggtermografi, byggeledelse/prosjektledelse, kvalitetsbefaringer, overtakelsesbefaringer, utarbeidelse av vedlikeholdsplaner, annen byggteknisk rådgivning.

Med våre rapporter skal du føle deg trygg på at du får en objektiv vurdering.



Rapportansvarlig

Daniel Østbye

Uavhengig Takstingeniør

daniel.ostbye@ramboll.no

924 29 101



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

Andelsleilighet fra 1964 i boligbygg med flere boenheter.
Leiligheten ligger i 4. et. Med adkomst via heis eller trapp fra felles inngangsparti på bakkenivå.
Leiligheten har oppgraderingsbehov.

Rapporten inkluderer ikke bygningens klimaskjerm, innvendige og utvendige fellesområder.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1964

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Leiligheten har vinduer av treverk med 2-lags glass.
Inngangsdøren er av treverk med slett overflate, og balkongdøren er av malt treverk med to-lags glassfelt.

Utgang fra stuen til en nord/østvendt, innglasset balkong. Balkongen har spaltegulv av treverk og vinduer med aluminiumskarmer. To av vinduene har åpne/lukkefunksjon.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Gulvoverflater av: Laminat.
Veggoverflater av: Tapet.
Himlingsoverflater av: Malte betong.
Det er en malt og profilert skyvedør i mellom entré og bod.

Etasjeskille av: Betong.
Det ble foretatt målinger av skjevheter i etasjeskille:
Stue/kjøkken 5 mm.

Det ble på tilfeldige steder målt takhøyde i rom:
Stue 249 cm.

Oppvarming: Elektrisk gulvvarme på bad og vegghengt radiator i stue.
Det er felles varmtvann for tapping og oppvarming

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad med enkel standard. Det er flislagt gulv med varme, vegger og himlingen har malte flater.
Rommet inneholder et vegghengt servantskap med heldekkende servant og ett-greps kran.
Et vegghengt speilskap og belysning samt et overskap er også en del av interiøret.
Dusjkabinettet er plassert i hjørnet.
Toalettet er gulvmontert. Rommet har opplegg for vaskemaskin.
Vannrørene er av kobber, mens avløpsrørene er av plast og støpejern.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har en åpen løsning mot stuen og spiseplass.
Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og inkluderer benkeskap og overskap, i tillegg til ett høyskap for praktisk oppbevaring.
Benkeplatene er av behandlet heltre, som er slitesterkt og lett å rengjøre. I benkeplaten er det en nedfelt 1 1/2 oppvaskkum med ett greps kran for enkel betjening.
Mellom kjøkkenbenken og overskapene er det fliser, som gir en praktisk og estetisk barriere. Det er benkebelysning for godt arbeidslys og stikkontakter på vegg for praktisk bruk.
Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer: kjøleskap med

fryserdel, komfyr og oppvaskmaskin i benk, samt en nedfelt induksjonstopp. Ventilatoren er plassert i et overskap.
Vannrørene er av kobber, og avløpsrørene er av plast og støpejern.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.
Det er avløpsrør av støpejern.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Sikringsskap med porselensikringer er plassert i felles gang.
Hovedsikring på 20 A.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

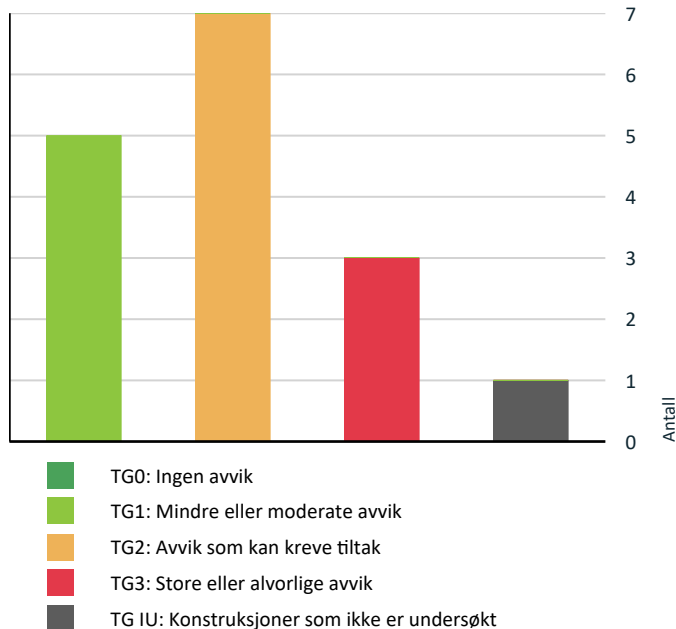
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger er ikke fremlagt. Anbefaler å innhente informasjon hos P.B.E.

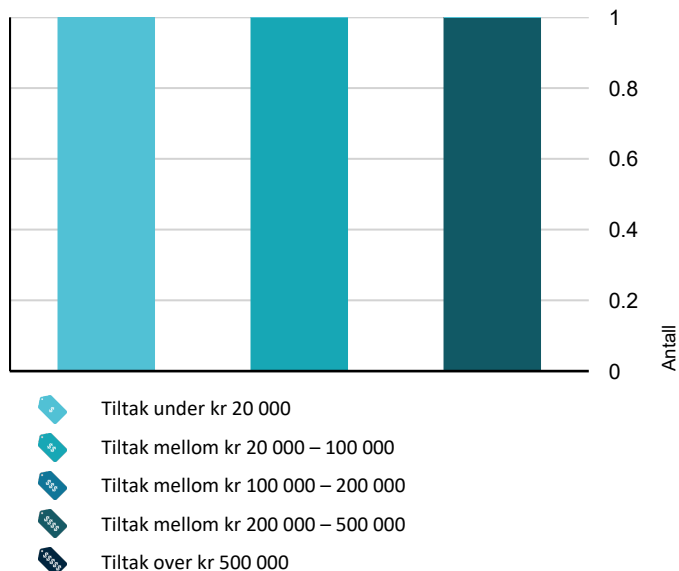
Sammendrag av boligens tilstand

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

Selger er et dødsbo og eierinformasjonen er dermed begrenset.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er skader på inngangsdøren.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

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

Stoppekran er ikke lokalisert eller tilgjengelig.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Våtrom > 4. Etasje > Bad > Generell

[Gå til side](#)

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Rommet har ikke tilfredsstillende membran.

Sluket er fra byggeår og har rustdannelse.

Ventilasjonen i rommet er ikke tilfredsstillende.

Dusjkabinettet har skader.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Våtrom > 4. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Åpne og lukkemekanismen fungerer ikke på det ene vinduet.



Utvendig > Andre utvendige forhold

[Gå til side](#)

Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Det er avvik:

Det er registrert skader i laminatgulvet (svelling i skjøtene).



Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.



Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.



Kjøkken > 4. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det opplyses om at platetoppen ikke fungerer.



Kjøkken > 4. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk

[Gå til side](#)

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

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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



Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggetekniske forskrift.

[Gå til side](#)

Brann døren er skadet.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

1964

Kommentar

Eiendomsverdi.no

Anvendelse

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold

Leiligheten har behov for vedlikehold og oppgraderinger.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Kommentar

Leiligheten har vinduer av treverk med 2-lags glass.

TG 3 Dører

Kommentar

Inngangsdøren er av treverk med slett overflate og balkongdøren er av malt treverk med to-lags glassfelt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er skader på inngangsdøren.

Konsekvens/tiltak

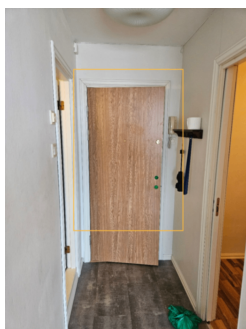
- Tiltak:

Inngangsdøren må byttes for å tilfredsstille kravene som branndør.

Skader på inngangsdøren kan redusere både sikkerhet og isolasjonsevne, og øker risikoen for brannspredning samt varmetap.

Selger opplyser om at det er planlagt å bytte døren før salg.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Kommentar

Utgang fra stuen til en nord/østvendt, innglasset balkong. Balkongen har spaltegulv av treverk og vinduer med aluminiumskarmer. To av vinduene har åpne/ lukkefunksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Åpne og lukkemekanismen fungerer ikke på det ene vinduet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Åpnings- og lukkemekanismen på vinduet bør utbedres for å sikre funksjonalitet og forhindre redusert lufting eller rømningsmulighet. Manglende utbedring kan medføre økt risiko for inntengt fukt, dårlig innelima og redusert sikkerhet ved eventuell evakuering.

TG 2 Andre utvendige forhold

Vurdering av avvik:

- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Konsekvens/tiltak

- For å lukke avviket iht. NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

INNENDIG

TG 2 Overflater

Kommentar

Gulvoverflater av: Laminat.

Veggoverflater av: Tapet.

Himlingsoverflater av: Malte betong.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert skader i laminatgulvet (svelling i skjøtene).

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Laminatgulvet bør utbedres eller skiftes ut for å hindre videre skadeutvikling og redusere risiko for fuktskader, dårlig innemiljø og redusert levetid på gulvkonstruksjonen.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Kommentar

Etasjeskille av: Betong.

Det ble foretatt målinger av skjevheter i etasjeskille:

Stue/kjøkken 5 mm.

Det ble på tilfeldige steder målt takhøyde i rom:

Stue 249 cm.

TG 1 Innvendige dører

Kommentar

Det er en malt og profilert skyvedør i mellom entrè og bod.

TG 1 Andre innvendige forhold

Kommentar

Oppvarming: Elektrisk gulvvarme på bad og vegghengt radiator i stue.

Det er felles varmtvann for tapping og oppvarming

VÅTROM

Tilstandsrapport

4. ETASJE > BAD

! TG 3 Generell

Kommentar

Bad med enkel standard. Det er flislagt gulv med varme, vegger og himlingen har malte flater. Rommet inneholder et vegghengt servantskap med heldekkende servant og ett-greps kran. Et vegghengt speilskap og belysning samt et overskap er også en del av interiøret. Dusjkabinettet er plassert i hjørnet. Toalettet er gulvmontert. Rommet har opplegg for vaskemaskin. Vannrørene er av kobber, mens avløpsrørene er av plast og støpejern.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Rommet har ikke tilfredsstillende membran. Sluket er fra byggeår og har rustdannelse. Ventilasjonen i rommet er ikke tilfredsstillende. Dusjkabinettet har skader.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Våtrommet bør totalrenoveres, inkludert etablering av tilfredsstillende membran, utskifting av sluk og utbedring av ventilasjon, samt utskifting av dusjkabinett.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktskader, lekkasjer og dårlig innelima, noe som kan føre til omfattende skader på bygningskonstruksjonen og redusert brukssikkerhet.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Kontroll av sluk.



Oversikt bad.

4. ETASJE > BAD

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Kommentar

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Rommet er omsluttet av vegger i mur.

Det ble søkt etter fukt i området der det erfaringsmessig er størst risiko for at fuktskader oppstår (i våtsone på vegg). Det ble ikke påviste forskjeller i verdier som indikere for fukt i konstruksjonen. Referansenivået er tatt oppunder himling i våtsonen.

Tilstandsrapport



Referansenivå.



Fuktsøk på vegg.

KJØKKEN

4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kommentar

Kjøkkenet har en åpen løsning mot stuen og spise plass. Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og inkluderer benkeskap og overskap, i tillegg til ett høyskap for praktisk oppbevaring. Benkeplatene er av behandlet heltre, som er slitesterkt og lett å rengjøre. I benkeplaten er det en nedfelt 1 1/2 oppvaskkum med ett-greps kran for enkel betjening.

Mellom kjøkkenbenken og overskapene er det fliser, som gir en praktisk og estetisk barriere. Det er benkebelysning for godt arbeidslys og stikkontakter på vegg for praktisk bruk.

Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer: kjøleskap med fryserdel, komfyr og oppvaskmaskin i benk, samt en nedfelt induksjonstopp. Ventilatoren er plassert i et overskap.

Vannrørene er av kobber, og avløpsrørene er av plast og støpejern.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det opplyses om at platetoppen ikke fungerer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å få utført ytterligere undersøkelser av platetoppen for å avklare årsaken til feilen og vurdere behov for reparasjon eller utskifting. Konsekvensen av manglende tiltak er redusert funksjonalitet på kjøkkenet.

4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Kommentar

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 3 Vannledninger

Kommentar

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Stoppekran er ikke lokalisert eller tilgjengelig.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- Ved en lekkasje på vannrør e.l. vil det være vanskelig å raskt stenge av vanntilførselen, når stoppekran ikke er tilgjengelig, noe som kan føre til betydelige større skader på boligen og eiendeler, enn om stoppekranen hadde vært lett tilgjengelig.

Det anbefales at det etableres tilgang til og funksjon på stoppekran for å kunne stenge vannet ved behov, og at vannrørene vurderes for utskiftning i forbindelse med planlagte oppgraderingsarbeider i 2026.

Manglende tilgang til stoppekran medfører økt risiko for omfattende vannskader ved lekkasje, og eldre vannrør har økt sannsynlighet for plutselige skader og lekkasjer.

Kostnad er kun beregnet for etablering av stoppekran i boenheten.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Forgrening av vann mellom kjøkken og bad.

TG 2 Avløpsrør

Kommentar

Det er avløpsrør av støpejern.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

Det bør etableres stakeluke i leiligheten når avløpsrørene fornyes/oppgraderes i løpet av 2026, for å sikre tilfredsstillende tilgang for vedlikehold og rensing av avløpsanlegget. Manglende stakemulighet øker risikoen for tilstopping og vanskeliggjør utbedring ved eventuelle problemer, noe som kan føre til vannskader eller driftsavbrudd.

TG 1 Ventilasjon

Kommentar

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 2 Andre VVS-installasjoner

Kommentar

Det er en vegghegt radiator med tilhørende røropplegg i stuen for oppvarming

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør påregnes service eller utskiftning av radiator og tilhørende røropplegg, da mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Konsekvensen av å ikke gjøre tiltak kan være redusert funksjon eller plutselig svikt i oppvarmingssystemet.

Tilstandsrapport

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.

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.

Kommentar

Sikringsskap med porselensikringer er plassert i felles gang. Hovedsikring på 20 A.

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.
1964
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?
Ukjent
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, branntilløp 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, jampør 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 På bakgrunn av alder og lite informasjon, anbefales det å gjennomføre en kontroll av det elektriske anlegget.

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

Tilstandsrapport

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 befarings tidspunktet.



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt tekniske forskrift.

Brann døren er skadet.

Konsekvens/tiltak

Brann døren bør utbedres eller skiftes for å sikre korrekt branncelleinndeling.

Dersom dette ikke utbedres, øker risikoen for spredning av brann og røyk, noe som kan medføre fare for liv, helse og materielle verdier.

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

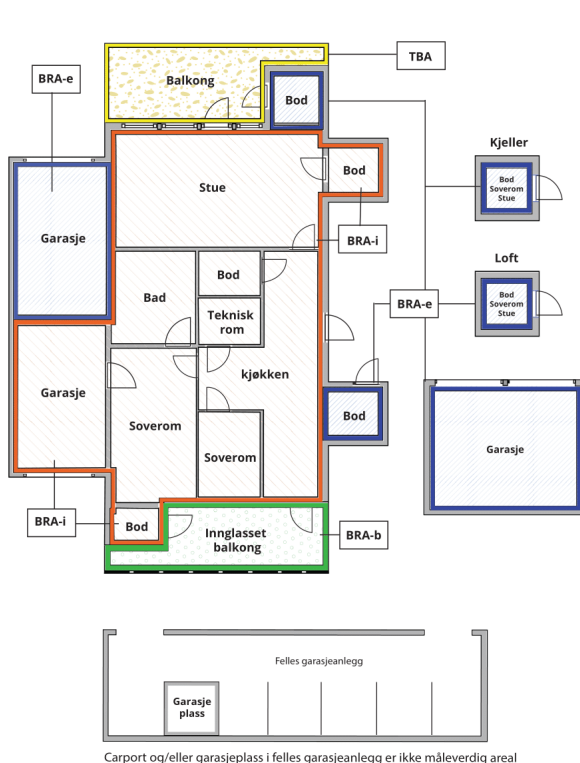
Hva er måleverdig areal?

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.

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
4. Etasje	35		7	42	
SUM	35		7		
SUM BRA	42				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
4. Etasje	Entré, bad, bod, stue/kjøkken		Innlasset balkong

Kommentar

Bra-b er inklusiv vegger mellom boenhet og innlasset balkong.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Tegninger er ikke fremlagt. anbefaler å innhente informasjon hos P.B.E.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.3.2026	Daniel Østbye	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3224 RÆLINGEN	106	205		0	1113.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Løvenstadtorget 17

Hjemmelshaver

Al Løvenstad Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0403/AL LØVENSTAD BORETTSLAG	953303787	H0403	BORI BBL Tlf: 63890200, firmapost@bori.no, Bankgiro: 6201.05.68418, Orgnr. 989987011MVA bori.no Pb 323, 2001 Lillestrøm	Johansen Vidar

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

299

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger på Løvenstad torg i Lillestrøm kommune, Akershus fylke.

Adkomstvei

Private internveier.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til sentrumsformål, dvs. bolig, forretning og kontor.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	03.03.2026		Innhentet		Nei
Egenerklæring		Egenerklæringen er ikke fylt ut av selger før rapporten ble utarbeidet.	Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.03.2026	

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 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.