


# Tilstandsrapport (eksempel)

 Boligbygg med flere boenheter

 Anonymisert

 LØRENSKOG kommune

 Anonymisert

Sum areal alle bygg: BRA: 95 m<sup>2</sup> BRA-i: 89 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 07.04.2026

Rapportdato: 16.04.2026

Oppdragsnr.: 21022-1010

Referansenummer: XH5872

Autorisert foretak: BORGEN TAKST 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

*Kent Borgen*

Kent Borgen

Uavhengig Takstingeniør

kent@borgentakst.no

988 99 963

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten fremstår i hel og god stand, med normal bruksslittasje og mindre avvik.

## Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2023

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bløkken er oppført i betong og murkonstruksjoner, utvendig kledd i teglstein, murpuss, fasadeplater og blekk.

Støpte trapper i felles oppgang.

Etasjeskiller bestående av betongdekker.

Bebyggelsen antas å være fundamentert med betong til faste masser.

Flatt utvendig tak, (ikke besiktiget).

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Entre, 3 soverom, bad, stue/kjøkken, walk in closet og innvendig bod (teknisk rom).

Gulv: Parkett.

Vegger: Malte slette flater.

Tak: Malte betongflater og malte slette nedsenket flater med downlights.

Takhøyder: 2,22 m - 2,61 m.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Flislagt bad / nedsenket slett himling med downlights.

Baderomsinnredning bestående av veggmontert skuff i laminerte lyse fronter.

Heldekkende plate med ovenpåsittende servant og ett-greps blandebatteri / veggmontert speil med belysning.

Dusjvegger i glass, samt veggmontert dusjstativ med to-greps blandebatteri.

Wc med innebygget susterne.

Opplegg for vaskemaskin.

Vannboren gulv-varme.

Takhøyde målt fra terskel til sluk: 2,24 m - 2,27 m.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning bestående av underskap, skuffer og overskap i laminerte slette fronter.

Laminat benkeplate med innfelt oppvaskkum og ett-greps blandebatteri.

Integrert komfyr, platetopp, avtrekksvifte, oppvaskmaskin, kjøleskap og frys.

Gulv: parkett.

Vegger: Malte slette flater.

Tak: Malt betongflate.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Fordelerskap med rør i rør system.

Sikringsskap med automatsikringer.

Balansert ventilasjonssystem.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Bebyggelsen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp. Pent

opparbeidet fellesareal med beplantning og asfalterte gangveier.

Sentralt beliggenhet på Lørenskog.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

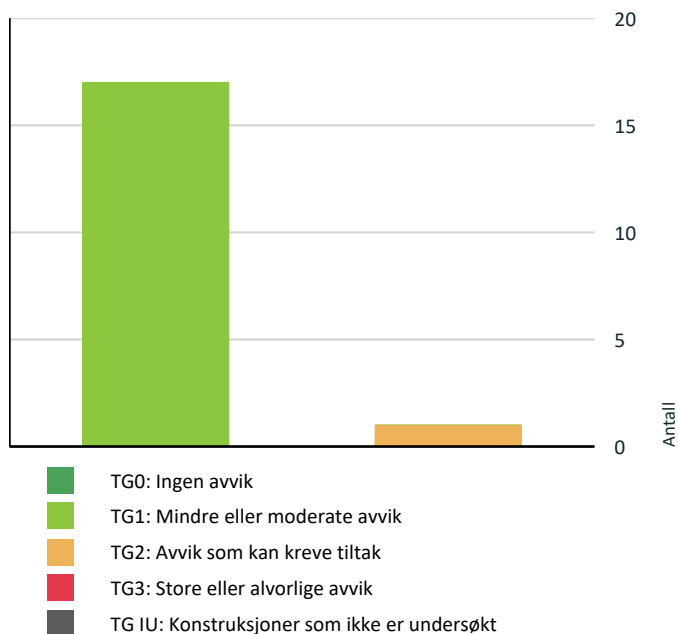
### Boligbygg med flere boenheter

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

Eier har fremlagt byggetegning av leiligheten og denne stemmer overens med dagens planløsning.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det foreutsettes at det er tilgjengelighet ved overflater. Befaringen er gjort ut fra synlige overflater og flyttbare innredninger. Det var en del overflater som var tildekket av større møblemang og rom som var fylt opp med lagring. I følge eier fremstår disse overflatene i lik stand som ellers beskrevet areal.

## 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



Våtrom > Etasje 4 > Bad > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

### Byggeår

2023

### Standard

Blokken:

Bebyggelsen fremstår i god stand med normal slittasje som forventet av ett utvendig areal.

Innvendig bruksareal:

Innvendige overflater fremstår med normal bruksslittasje og mindre avvik. For videre beskrivelse av øvrige bygningsdeler, les angitte tilstandsgrader.

### Vedlikehold

Bebyggelsen fremstår vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### TG 1 Vinduer

#### Beskrivelse

Vinduer fra 2022 med 2 og 3 lags glass. Innvendige trekarmen / utvendig teknet med blekk.

Vinduene vurderes til angitt tilstandsgrad da disse fremstår i funksjonell god stand. Vinduene fremstår med normal bruksslittasje som forventet etter alder.

Det gjøres oppmerksom på at punktering kan være vannskelig å oppdage, særlig ved spesielle lysforhold. Ut fra det jeg kunne se ved befaringstidspunktet, fremsto dette å være i orden.

**Årstall:** 2022      **Kilde:** Produksjonsår på produkt

### TG 1 Dører

#### Beskrivelse

Fabrikkklakkert ytterdør (Swedoor), Ei 30, Rw 40-db, brann og lydklassifisert dør.

Fabrikkklakkert balkongdører. Innvendige tre-karmer / utvendig teknet med blekk (3-lags glass).

Dørene fremsto i funksjonell og god stand, med normal bruksslittasje og mindre bruksmerker. ( Ytterdøren har noe ripe )

Angitt tilstandsgrad er vurdert etter omfang av undersøkelser fra Norsk Standard NS 3600,

**Årstall:** 2022      **Kilde:** Produksjonsår på produkt



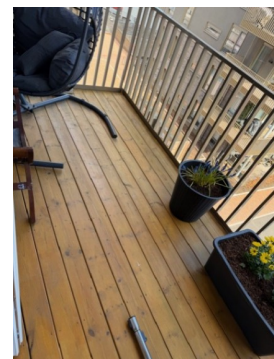
### TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

#### Beskrivelse

2 stk balkonger med utgang via stue.

Den ene balkongen mangler noen skruer i terrassebord som kan anbefales at monteres på plass. Balkongene fremsto videre i hel og god stand, med normal bruksslittasje som forventet av utvendige areal.

Angitt tilstandsgrad er vurdert etter omfang av undersøkelser fra Norsk Standard NS 3600, og kontrollpunkter etter forskriften til Avhendingslova.



# Tilstandsrapport



## INNVENDIG

### ! TG 1 Overflater

#### Beskrivelse

##### Parkettgulv:

Gulvene fremstår med normal bruksslittasje og mindre avvik. Ved kjøkken er det noe limrester etter et tidligere teppe ved overflaten av gulvet. Øvrige gulvflater fremstår i hel og god stand, med mindre bruksmerker. Bruksslittasjen tilsvarer angitt tilstandsgrad, og tiltak for utbedring anses ikke som nødvendig.

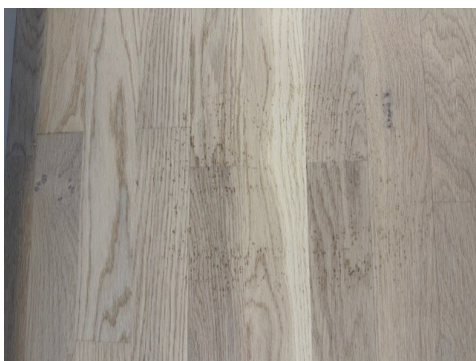
##### Vegger:

Det er noe skjolder i enkelte overflater, men veggene fremstår videre i hel og god stand med normal bruksslittasje.

##### Takflater:

Takflatene fremstår i hel og god stand, med normal slittasje som forventet etter alder.

Ved overtagelse av brukt bolig, kan det alltid være behov for noe tiltak. Borehull etter bilder og hyller, samt noe bruksmerker i overflater må påregnes.



### ! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

#### Beskrivelse

Det ble målt med krysslaser for å kontrollere eventuelle nivåforskjeller i etasjeskille. Målene ble tatt på tvers av hvert enkelte rom.

Det ble målt nivåforskjeller på 3-4 mm. Dette vurderes som normalt og opplevdes ikke å være merkbart.

Angitt tilstandsgrad er satt ut fra omfang av undersøkelser etter Norsk Standard NS 3600.

### ! TG 1 Innvendige dører

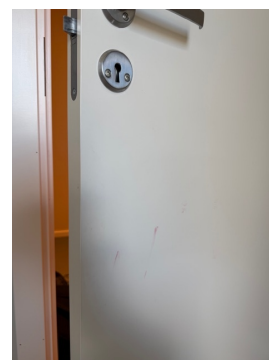
#### Beskrivelse

Malte slette fabrikkpresset lettdører, samt lettdører med innfelt glass.

Ved soverom 2 er det litt riper i overflaten på dørbladet, og dør inn til soverom 1 har noe flekker i overflaten. Dette vurderes som mindre avvik der straktiltak for utbedring ikke anses som nødvendig.

Ripe i dør kan eventuelt flekkes over med maling / lakk.

Dørene fremsto videre funksjonell god stand under beferingen, og vurderes ut fra dette til angitt tilstandsgrad.



## VÅTROM

### ETASJE 4 > BAD

#### Generell

#### Beskrivelse

Baderommet er oppført under byggeår.

### ETASJE 4 > BAD

# Tilstandsrapport

## ! TG 2 Overflater vegger og himling

### Beskrivelse

Overflater fremstår i hel og god stand, med mindre avvik.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Det er registrert noe hulrom under enkelte fliser ved den ene baderomsveggen. Dette kan tyde på mangelfull vedheft mellom flis og underlag.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Konsekvensen av dette vurderes ikke å være av alvorlig grad da dette er utenfor dusj-sone. Vegger er ikke direkte trykkbelastet slik som gulv, så tiltak for utbedrelse vurderes ikke pr. dags dato som nødvendig.

Det gjøres videre oppmerksom på at dette kan utvikle seg over tid ved at flisene løsner eller sprekker. Dette kan spesielt utvikle seg dersom overflatene utsettes for belastning eller ved bevegelser i konstruksjonen.

## ETASJE 4 > BAD

## ! TG 1 Overflater Gulv

### Beskrivelse

Overflate gulv så ut til å være i hel og god stand under befaringen.

Fall rundt sluk ble målt til 1 cm med en avstand på 50 cm ut fra slukrist og tilfredstiller kravet til fall. Noe overflatevann på flis etter bruk av dusj må påregnes og det anbefales i den sammenheng og alltid ha gulvvarme påskrudd, da dette fordampner fukt i gulv, samt oppretholder god luftkvalitet på badet.

Øvrig gulvflate utenfor dusjsone er flatt, men det er ikke krav til fall utenfor dusjsone dersom terskel har oppbrett med vanntett sjikt. Høydeforskjell fra topp av slukrist til topp av flis ved terskel ble målt til 3 cm. Man kan ikke se oppbrett med vanntett sjikt ved terskel da denne eventuelt ligger bak lukket konstruksjon.

Angitt tilstandsgrad er satt med forbehold at vanntett sjikt er trukket 1,5 cm opp fra gulv. Dersom dette skulle vise seg å ikke være tilfelle ved eventuell demontering av list, så vurderes denne mangelen i seg selv til TG2.

( Ved manglende oppbrett med vanntett sjikt er det fare for at lekkasjevann kan presses ut gjennom dørteskel dersom lekkasje skulle oppstå ).

## ETASJE 4 > BAD

## ! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

### Beskrivelse

Kunne se at vanntett sjikt (mansjett) var sammensatt til klemring og det ser ut til at gulvet er påført smøremembran. Badet er oppført under byggeår med [anonymisert] som hovedentreprenør.

Sluket med avtagbar vannlås så ut til å være i hel og god stand under befaringen og vurderes ut fra dette til angitt tilstandsgrad.



## ETASJE 4 > BAD

## ! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

### Beskrivelse

Badeomsinnredning bestående av skuffer i laminerte slette fronter og innfelt servant med ett-greps blandebatteri.

Dette så ut til å være i hel og god stand under befaringen, og vurderes til angitt tilstandsgrad uten registrerte avvik.



## ETASJE 4 > BAD

## ! TG 1 Ventilasjon

### Beskrivelse

Avtrekksluken er plassert i himlingen på badet. Denne hadde tilstrekkelig avtrekkstyrke, og baderomsdøren har spalte mellom terskel og dørblad.

Angitt tilstandsgrad er kun vurdert ut fra funksjon og hva som var synlig av ventilasjonsluker. Ventilasjonsrør som ligger bak lukket konstruksjoner var ikke mulig å kontrollere, og sammenkoblingen av disse er ikke besiktiget.

## ETASJE 4 > BAD

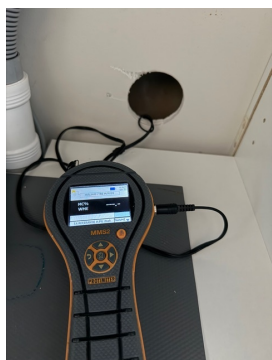
## ! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Det ble boret hull fra tilstøtende vegg av dusjsone via kjøkkenskap. Det var ikke mulig å sette tre-pigg i bunnsvill da denne besto av stål. Det ble ført inn fuktmålerpinner i veggen og det viste normale verdier under befaringen. Borehullet ble i etterkant tettet med avtagbart forblendingslokk.

Det ble videre overflate fuktkontrollert på badet, og det viste normale verdier ved befaringsstidspunktet.



## KJØKKEN

### ETASJE 4 > STUE/KJØKKEN

#### TG 1 Overflater og innredning

##### Beskrivelse

Kjøkkenets innredning fremsto i hel og god stand under befaringen. Kjøkkenet er fra byggeår av produsent Drømmekjøkkenet.

Det ble overflate fuktkontrollert der det av erfaring kan være fuktutsatt rundt vann og avløp, oppvakmaskin, kjøleskap og frys. Det viste normale verdier under befaringen.

Det gjøres oppmerksom på at befaringen er gjort ut fra tilgjengelighet. Eventuelle skjulte skader bak oppfylte skuffer og skap er for meg ukjent. Det anbefales derfor egenkontroll av dette før overtagelse.



### ETASJE 4 > STUE/KJØKKEN

#### TG 1 Avtrekk

##### Beskrivelse

Ventilatoren fremsto i fungerende god stand under befaringen. Angitt tilstandsgrad er satt uten registrerte avvik.

Angitt tilstandsgrad er kun vurdert ut fra funksjon og hva som var synlig av ventilasjonsluker. Ventilasjonsrør som ligger bak lukket konstruksjoner var ikke mulig å kontrollere, og sammenkoblingen av disse er ikke besiktiget.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TG 1 Vannledninger

##### Beskrivelse

Det er rør i rørsystem i leiligheten der bad og kjøkken er sammenkoblet opp mot hverandre. Fordelerskap er plassert i gangen utenfor badet med stengekraner. Ved funksjonstest av stengekraner var det tilstrekkelig avstenging av vanntilførselen.

Det ene fordelerskapet er tilkoblet bad og kjøkken og det andre skapet er tilkoblet vannboren varme til baderomsgulv og radiatorer.

Fordelerskapene er lekkasjesikret med spalte i underkant av skapene som videre er sammenkoblet til spalte i vegg på badet. Spalten på badet er montert i overkant av gulv som videre har tilgang til sluk.

Fordelerskapet har også tilkoblet lekkasjeventiler som er sammensatt til lekkasjesensoren. Vann og avløpsrør ble installert ved byggeår utført av [anonymisert].

# Tilstandsrapport



## TG 1 Avløpsrør

### Beskrivelse

De innvendige avløpsrørene består av plast og er montert ved byggeår. Disse fremsto i hel og god stand og angitt tilstandsgrad er satt uten registrerte avvik.

Vann og avløpsrør ble funksjonstestet og det viste ingen tegn til lekkasje under befaringen. Takstmann er ikke autorisert innenfor VVS anlegg og kommentarer vedrørende dette punktet i rapporten er basert på generell kunnskap. På generelt grunnlag anbefales det gjennomgang av VVS-kyndig fagmann dersom noe skulle være uklart.

## TG 1 Ventilasjon

### Beskrivelse

Det er balansert ventilasjonssystem i leiligheten der filterhus er plassert ved teknisk rom (Produsent Ensy).

Tilluft, avtrekk og luftutveksling opplevdes å ha tilstrekkelig effekt under befaringen og vurderes ut fra dette til angitt tilstandsgrad.

Angitt tilstandsgrad er kun vurdert ut fra funksjon og hva som var synlig av ventilasjonsluker. Ventilasjonsrør som ligger bak lukket konstruksjoner var ikke mulig å kontrollere, og sammenkoblingen av disse er ikke besiktiget.

## TG 1 Vannbåren varme

### Beskrivelse

Det er vannboren gulvvarme på bad, og det er varmtvannsradiatorer i øvrige rom.

Angitt tilstandsgrad er satt uten registrerte avvik under befaringen. Vann og avløpsrør er tilkoblet av [anonymisert] fra byggeår.

## 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.*

### Beskrivelse

Sikringskapet er plassert ved teknisk rom og består av automatsikringer.

I sikringskapet er det montert kursfortegnelse fra [anonymisert]

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.  
**2023 Dette ble montert i byggeår og er i følge eier ikke endret siden.**

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

**Ja I følge eier er alt originalt fra byggeår.**

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

**Nei**

**Alt er fra byggeår.**

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 er ikke registrert noe tilsyn på dette anlegget. Eier logget inn på elvia.no under befaringen.**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Nei I følge eier så forekommer ikke dette ofte.**

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

**Nei I følge eier har ikke dette vært tilfelle.**

### 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? Sjek samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank

**Nei**

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

# Tilstandsrapport

**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?

**Nei**

## Generell kommentar

Det elektriske ledningsnettets så ut til å være i hel og god stand under befaringen, men dette er kun inspisert ut fra synlige overflater og uten demontering av deler eller lyskilder.

I følge eier stemmer kursfortegnelsen med antall sikringer.

Takstmann er ikke autorisert innenfor elektro og kommentarer vedrørende dette punktet i rapporten er basert på generell kunnskap. Fastsetting av tilstandsgrad er derfor ikke satt i rapporten, da dette er utenfor min faglige kompetanse.

På generelt grunnlag kan det anbefales at autorisert elektriker ser over det elektriske ved overtagelse. Skjulte feil eller mangler som ikke oppdages under befaringen kan forekomme og kostnader kan påregnes dersom dette skulle være tilfelle.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

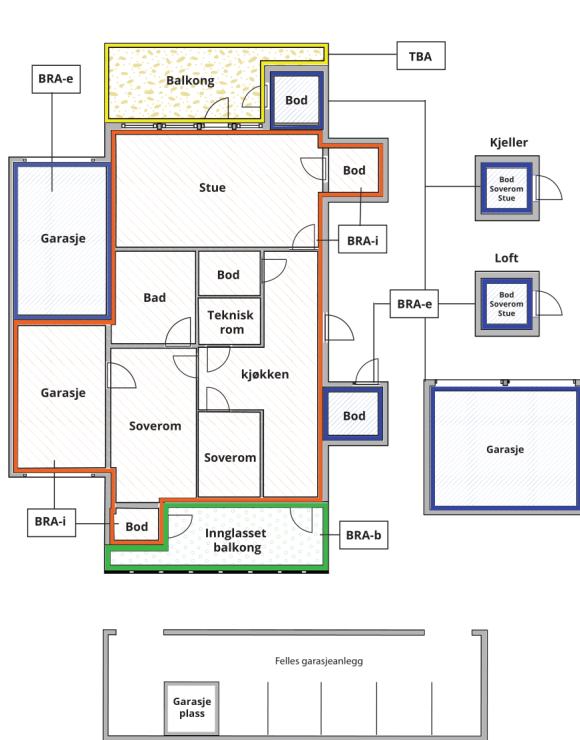
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).  
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje 4	89			89	16
Kjeller		6		6	
<b>SUM</b>	<b>89</b>	<b>6</b>			<b>16</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>95</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje 4	Entré, soverom, soverom 2, soverom 3, omklingsrom, bod, stue/kjøkken, bad		
Kjeller		Bod	

### Kommentar

Leilighetens interne bruksareal ble målt opp til 89 m<sup>2</sup> og er ført inn under (BRA-i).

Det fremvises kjellerbod som disponeres av boenheten. Denne boden ble målt opp til litt over 5,5 m<sup>2</sup> og er avrundet opp til 6 m<sup>2</sup>. boden er ført inn under (BRA-e). Bodene er merket B 4015.

Det er 2 stk balkonger og disse er målt opp til 10 og 6 m<sup>2</sup>. Balkongene er ført inn under (TBA) med et samlet areal på 16 m<sup>2</sup>.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Eier har fremlagt byggetegning av leiligheten og denne stemmer overens med dagens planløsning.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Bygget er under 5 år gammelt.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.4.2026	Kent Borgen	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
LØRENSKOG				1	1843.3 m <sup>2</sup>	Kartverket.no	Ikke relevant

### Adresse

Adresse anonymisert LØRENSKOG

### Hjemmelshaver

Navn Adresse anonymisert

**Forretningsfører**  
OBOS

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Leiligheten har beliggenhet sentralt i Lørenskog med få minutters gange til buss, forretninger, Triaden- og Metro storsenter, skoler, barnehager og spisesteder.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Se kommunens reguleringspalankart.

### Om tomten

Bebyggelsen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

Pent opparbeidet fellesareal med asfalterte gangveier, beplantning, og felles bakgård med lekeplass.

Tomten fremstår planert i noe skrånet terreng.

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	16.04.2026	Egenerklæringsskjema er fremlagt i etterkant av befaringen.	Gjennomgått		Nei

# Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

### Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

### Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

### Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.