

Sverres vei 7, 1473 LØRENSKOG

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Boligblokk

Byggeår: 1964

BRA: 61 m²

BRA-i: 50 m²

BRA-b: 5 m²

BRA-e: 3 og 3 m²



Samlet vurdering

TG-0

1

TG-1

9

TG-2

5

TG-3

0

TG-IU

0

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: 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: Mindre eller moderate 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.

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskillere og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrappen

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Bygningsdeler med TG2

Vinduer og dører

Oppsummering av vinduer og dører	TG-2
Vinduskarmer og utforinger har merker etter fukt, dette er gjennomgående på alle vinduer. Vindu og vindusutforing på bad har råteskader. Ytterdør har skader.	
Anbefalte tiltak	
Det anbefales å skifte vinduer og ytterdør på sikt, men dette må avklares med sameiet eller borettslaget. Det er ikke alltid at dette lar seg gjennomføre. Dette kan også være borettslagets ansvar.	

Avløpsrør

Oppsummering av avløpsrør	TG-2
Avløpsrør har nådd en alder der det er på tide med utskifting.	
Anbefalte tiltak	
Det anbefales å skifte avløpsrør, men dette må avklares med sameiet eller borettslaget. Det er ikke alltid at dette lar seg gjennomføre. Dette kan også være borettslagets ansvar. Staking kan gjennomføres via avløp til installasjoner og sluk.	

Våtrom

Oppsummering av bad	TG-2
Eldre bad med svak ventilering, tilfredsstiller ikke standardens krav til luftutskifting. TG 2 er satt på grunn av svakt avtrekk og eldre bad. Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk (et krav for å få TG1)	
Anbefalte tiltak	
Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk med avtrekk ut, men dette må avklares med sameiet eller borettslaget. Det er ikke alltid at dette lar seg gjennomføre. Badet er modent for totaloppgradering.	
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2
Vannskader på innredning	
Anbefalte tiltak	
Det anbefales å bytte innredning i sammen med utskifting /oppussing av baderom	
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Avtrekk er testet med papir og fungerer ikke som tiltenkt, anbefaler å sette inn mekanisk avsug.	

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
13.10.2025

Rapportdato
13.10.2025

Hjemmelshavere

Navn: Maiken Aastad Enersen

Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Nei

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: Tore Haugstulen

Telefon: 90418516

Firma: Din Takst AS

Epost: th@din-takst.no

Adresse: Fjellrabben 12b, 2022 Gjerdrum

Informasjon om boligen

Adresse: Sverres vei 7, 1473 LØRENSKOG

Kommunenr: 3222

Gårdsnr: 101

Bruksnr: 15

Festenr:

Seksjonsnr: 0

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår: 1964 - Kilde Norges Eiendom

Boligtype: Boligblokk

Generell beskrivelse av boligen:

Boligblokk oppført i 1978. Bygningen antas oppført med støpt såle på stedlige masser.

Grunnmur av betong. Etasjeskillere av betong. Yttervegger oppført med betong og utfyllende bindingsverk. Fasader er kledd med stålplater. pulttak takkonstruksjon, antatt tekket med papp/ folie (ikke besiktiget).

5. Arealinformasjon

4 etg.

Entre : Laminat på gulv, malt gips på vegger og malt himling. hvite dører. dørcaling.

Soverom 1 : Laminat på gulv, malt gips på vegger og malt himling. Radiator. Garderobeskap.

Bad 1: Fliser på gulv med varme, fliser på vegger med bord, inn-fliset badekar, malt himling, hvitvask med møbel under, innmurt speil, frittstående wc. Opplegg for vaskemaskin. mekanisk med felles sjakt.

Kjøkken : Hvit IKEA kjøkkeninnredning, med hvit laminat benkeplate, integrerte hvitevarer. direkte avtrekk ut.

Stue : Laminat på gulv, malt gips på vegger og malt himling. Radiator. Utgang til ca 5 m2 sydvendt innglasset balkong.

2 stk utebod i kjeller, ca 3 m2. og ca 3 m2 .

Parkeringsplass merket 403 på ca 11 m2.

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggt teknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: <https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html>

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
4. etasje	61	50	6	5	0
Totalt m²	61	50	6	5	0

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
2. etasje	50	50	0	1 Soverom, Entre, Stue, Kjøkken og bad.	
Totalt m²	50	50	0		

Kommentar til arealberegning

"Arealer for balkong/veranda/terrasse (TBA) er målt etter beste evne. Det kan ikke utelukkes avvik over 2%. Arealene må anses som omtrentlige."

6. Hovedrapport

6.4 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong innglasset
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	
TG-1	

6.11 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	
TG-1	
Høydemålinger på etasjeskiller er tilfredstillende etter NS3600 toleransekrav.	
Ved enkel nivellering på tilfeldige steder med linjelaser ble følgende rom målt: Stue måles en maksimal høydeforskjell på ca. 5mm over en lengde på 500cm(hele rommet) og ca 3mm over 2m. Entre måles en maksimal høydeforskjell på ca. 5mm over en lengde på 200cm(hele rommet) og 1mm over 2m.	

6.13 Ildsted/Skorstein

Type pipe

ikke aktuelt

6.13 Kjøkken



Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?

Nei

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?

Nei

Oppsummering av overflater og innredning

TG-1

Kjøkkeninnredning fra IKEA med glatte fronter. laminat benkeplate med nedfelt vaskekum. Integrerte hvitevarer

Avtrekk

Type avtrekk

Mekanisk avtrekk, direkte ut

Oppsummering av avtrekk

TG-1

6.14 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?

Nei

Rombenevnelse er iht dagens bruk på befaringstidspunkt, uten hensyn til byggeforskriftens krav. Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift? Nei

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse? Nei

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde? Nei

Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift? Nei

6.15 Vinduer og dører



Beskrivelse

Vinduer med 2-lags isoleringsglass og koblingsglass fra 1985.
Balkongdør med 3-lags isolerglass fra 2015, Hvite innerdører.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Nei

Er det påvist punkterte eller sprukne glass? Nei

Er det påvist værslitte karmar, fuktskader eller råteskader? Ja, fuktskader i vinduer

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen? Nei

Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming? Nei

Oppsummering av vinduer og dører

TG-2

Vinduskarmar og utforinger har merker etter fukt, dette er gjennomgående på alle vinduer.
Ytterdør har skader.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å skifte vinduer og ytterdør på sikt, men dette må avklares med sameiet eller borettslaget. Det er ikke alltid at dette lar seg gjennomføre. Dette kan også være borettslagets ansvar.

6.18 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år? Ja

Type sikringer Automatsikringer

Type anlegg Skjult

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja, rettet på mangler etter el-kontroll

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk	TG-1

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 etter retningslinjer fra FEL (forskrift for elektrisk lavspenningsanlegg) da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Iht. veileder fra direktoratet for byggkvalitet skal ikke den bygningssakkyndige sette tilstandsgrad på det elektriske anlegget (<https://www.dibk.no/regelverk/forskrift-til-avhendingslova-tryggere-bolighandel>).

6.19 Avløpsrør



Type avløpsrør	Støpejern
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av avløpsrør

TG-2

Avløpsrør har nådd en alder der det er på tide med utskifting.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å skifte avløpsrør, men dette må avklares med sameiet eller borettslaget. Det er ikke alltid at dette lar seg gjennomføre. Dette kan også være borettslagets ansvar. Staking kan gjennomføres via avløp til installasjoner og sluk.

6.20 Vannledninger

	Plast/kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja av tidligere eier
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-1
Stoppekran fungerer som tiltenkt.	

6.21 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Det er naturlig ventilasjon. Til luft til øvrige rom via ventil i vegg/tak og avtrekk via spalte under dør. Luftinntak i fasade	

6.22 Våtrom:

Fliser på gulv med varme, fliser på vegger med bord, inn-fliset badekarr, malt himling, hvitvask med møbel under, innmurt speil, frittstående wc. Opplegg for vaskemaskin.

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Nei

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

Oppsummering av bad

TG-2

Eldre bad med svak ventilering, tilfredsstillende ikke standardens krav til luftutskifting. TG 2 er satt på grunn av svakt avtrekk og eldre bad. Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk (et krav for å få TG1)

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk med avtrekk ut, men dette må avklares med sameiet eller borettslaget. Det er ikke alltid at dette lar seg gjennomføre. Badet er modent for totaloppgradering.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Badene er utstyr med badekar,ett greps dusjbatteri. frittstående toalett. servant skap. hvit servant med ett greps blandebatteri. Speil over servanten.

Er det skader på utstyr og innredning?

Ja

Er det innebygd sisterner til klosett?

Nei

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-2

Vannskader på innredning

Anbefalte tiltak

Det anbefales å bytte innredning i sammen med utskifting /oppussing av baderom

Ventilasjon

Type ventilering

felles avtrekk i sjakt

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Ja

Svakt sug

Oppsummering av ventilasjon

TG-2

Avtrekk er testet med papir og fungerer ikke som tiltenkt, anbefaler å sette inn mekanisk avsug.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Nei

Er det registrert fukt eller andre skader ved fuktmåling?

Nei

Oppsummering av fukt

TG-0

Det registreres ingen fukt og fungerer som tiltenkt

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja
Kopi av elektrisk kontroll med utbedringer som er utført	

6.23 Overflater

Alle overflater	Ingen anmerkning
Oppsummering av overflater	TG-1

6.24 Annet

Annet	Ingen anmerkning
Vindu på bad er utbedret av eier for råteskade i utforing Varmtvannsbereder plassert i kjøkkenbenken. Antar at den er over 20 år gammel, det vil derfor kunne være påregnelig med oppgradering på sikt. Anbefaler installering av waterguard e.l. - Alt arbeid er utført som egeninnsats av tidligere eier i perioden 2021-2022. - Nytt kjøkken fra IKEA. - To nye el-kurser til kjøkken. - Flyttet vannrør fra bad til kjøkken. - Nye stikkontakter og lysbrytere i stue, entré, kjøkken og soverom. - Ny taklampe stue. - Fjernet vegg mellom entré, stue og kjøkken. - Lagt nytt gulv og listverk. - Overflatebehandling. - Nytt gulvbelegg og malt vegger i innglasset balkong. Ny dør til bad og soverom.	
Oppsummering av annet	TG-1