

Tilstandsrapport

📍 Huldretunet 31, 1461 LØRENSKOG

📖 LØRENSKOG kommune

gnr. 100, bnr. 744

Sum areal alle bygg: BRA: 111 m² BRA-i: 108 m²



Befaringsdato: 01.04.2026

Rapportdato: 17.04.2026

Oppdragsnr.: 12699-2202

Eiendomsverdi ref nr: YV1710

Autorisert foretak: Haraldsen Taksering AS

Sertifisert Takstingeniør: Marius Haraldsen



HARALDSEN
TAKSERING



NITO

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Haraldsen Taksering AS

Haraldsen Taksering AS er et takseringsfirma med base i Oslo og medlem av NITO. Vi tilbyr profesjonelle takseringstjenester for bolig inkludert verditakst, tilstandsrapport og rådgivning ved kjøp og salg. Med solid fagkompetanse sikrer vi nøyaktige vurderinger og dokumentasjon som gir trygghet for både privatpersoner, meglere og forsikringsselskaper. Haraldsen Taksering AS har fokus på kvalitet, integritet og effektiv levering. Vi hjelper deg med alt fra enkle verdivurderinger til omfattende tilstandsrapporter, og tilbyr fleksible løsninger tilpasset dine behov.

Rapportansvarlig

Marius Haraldsen
Uavhengig Takstingeniør
marius@haraldsentakst.no
926 16 016



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.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

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
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- 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 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkløven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. 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 Norsk Takst ([Forside](#)) eller 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 bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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

! TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

! TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

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

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

! TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

- TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Generelt kan det ved kjøp av brukt bolig være mindre mangler, skjevheter og skader som ikke er nevnt i rapporten.

Det er ikke gitt informasjon til takstmann som tilsier at det er skader eller lekkasjer.

Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Det er selgers ansvar å lese igjennom rapporten samt påse at opplysningene stemmer.

Enebolig - Byggeår: 1982

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av takstein. Taket er besikket fra bakkenivå. Vurdering av nedløp og beslag er foretatt fra bakkeplan. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Takkonstruksjonen har takstoler i tre. Loftsrom er tilgjengelig fra gangen i 1. etasje og via soverom i 2. etasje, men det er ingen tilgang til loftet grunnet plassering av skap. Inspisert via luke. Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Nyere på soverom i 1 etasje fra 2011. Nylig har selger sanert misfarging i karmen på soverom i 2. etasje. Bygningen har en malt balkongdør i tre fra 1981. Ytterdør i tre med glassfelt. Terrasse fra stue cirka 20m², pergola med markise. Nyere terrasse ved inngangsparti ca 31,5m². Bod ved denne med takhøyde ca 1,70m, gulvareal 7m².

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat og beleg. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater. Etasjeskiller er av trebjelkelag og støpt såle mot grunn.

Kjøkken: 5 mm, hall: 15 mm.
Soverom: 10 mm, hall: 15 mm.

Nivå av analysen:

Vurderingen av etasjeskiller er utført ved visuelle observasjoner kombinert med målinger av skjevheter i to relevante rom per etasje ved bruk av egnet måleutstyr (laser eller rettholt). Det er ikke foretatt destruktive inngrep. Det tas et spesifikt forbehold om skjulte skader eller konstruktive svekkelser som ikke lar seg avdekke gjennom visuell kontroll.

Boligen har elementpipe. Peis i stuen.

Boligen har malt tretrapp.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører. Det kan forekomme enkelte merker / hakk på dørblander og karm i en brukt bolig.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Baderom 2 etg

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

Dokumentasjon: Nei.

Bad fra 2025 opplyses.

Veggene har fliser. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 25 mm. Dusj med 1:100 fall.

Det er plastsluk og ukjent type tettesjikt/membran.

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Det er elektrisk styrt vifte.

Med bakgrunn i at bygget er nyere enn 5 år og det foreligger papirer med garanti anses det ikke nødvendig med hulltaking.

Vaskerom 1. etasje:

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden før 1997-2010.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Byggeår.

Veggene har tapetserte flater. Taket er malt.

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde.

Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 15mm.

Det er ukjent slukløsning og ukjent tettesjikt/membran.

Rommet har servant og opplegg for vaskemaskin.

Det er naturlig ventilering.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i entré.

Bad 1 etg

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon foreligger.

Badet har hovedkonstruksjon fra byggeåret 1982, og ble fornyet i 2017 ifølge tidligere eier.

Veggene har fliser. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 15mm.

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Rommet er utstyrt med innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Det er naturlig ventilering.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Hall.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøp/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp. Noen merker, svelling i front. Vurdert innenfor TG1.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Det er ikke demontert deler for å kontrollere rørføring i kanaler eller kasser.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber. Stoppekran på vaskerom. Nyere rør i rør til baderom i 2. etasje fra 2025.

Det er avløpsrør av plast. Funksjonen til rør og koblinger vurderes å være i god stand, men slike rørdeler er ikke alltid lett å besiktige da de ofte er skjult i kanaler og kasser. Det kreves spesialutstyr og kompetanse for å foreta en grundigere vurdering.

Boligen har naturlig ventilasjon. Antatt mekanisk system av eldre dato som er frakoblet eller defekt (sees enhet på loft med adkomst fra soverom i 2 etasje).

Varmtvannstanken er plassert på vaskerom. Ukjent alder og volum. Elektrisk oppvarming i boligen med panelovner (ikke

Beskrivelse av eiendommen

funksjonstestet). Varmepumpe i stue. Tilstand på varmpumper er ikke vurdert da dette krever spesialkompetanse. Sikringssskap med automatsikringer, plassert i entré.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn er ukjent. Det er ikke gjennomført undersøkelser av grunnforholdene.

Drenering fra byggeår.

Grunnmur av betong/ støpt såle mot grunn.

Opparbeidet tomt. Kontrollert via NVE sine karttjenester.

Utvendige vann- og avløpsledninger fra byggeår.

TG baseres hovedsakelig på alder og selgers opplysninger vedrørende opplevd funksjon. Dette sammen med enkle målinger og testing av kraner innvendig utgjør valget av tilstandsgrad.

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

[Gå til side](#)

Kontroll av helse, miljø og sikkerhet er utført. Vurderingen er basert på dagens krav og er begrenset til innvendige forhold i boligen.

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

- etasje: Etablert soverom og fjernet 2 boder satt inn vindu. Videre er det bygget terrasse. Foreligger ferdigattest på endringer innvendig datert 20.04.2026.
- Bygget nytt baderom tidligere wc rom.

Endringer på planløsning kan være søknadspliktige til Kommunen.

Bruksendring opplysninger fra DIBK :

Å bruksendring er å endre bruk av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse.

- Du har for eksempel en søknadspliktig bruksendring om du:
- endrer et rom fra tilleggsdel (for eksempel bod) til hoveddel (for eksempel stue) eller omvendt
 - den nye bruken utløser nye tekniske krav til for eksempel dagslys eller rømming
 - gjør endringer i boligen din slik at det blir to nye separate boliger
 - vil bruke hele eller deler av boligen din til næringsvirksomhet
 - Endring i bærende konstruksjoner.

Bestemmelsen gjelder unntak fra søknad for terrasse som er forbundet med bygning. Tomtegrenser med videre er ikke kontrollert.

Du slipper å søke om å bygge dersom:

terrassen ikke kommer i konflikt med plankart eller planbestemmelser, blant annet byggegrenser, avstandskrav og utnyttelsesgrad

terrassen har en høyde på inntil 1,0 meter fra eksisterende terreng

terrassen er forbundet med en bygning

terrassen ikke stikker lenger ut fra bygningens fasadeliv enn 4,0 meter

rekkverk på terrassen ikke er høyere enn 1,2 meter

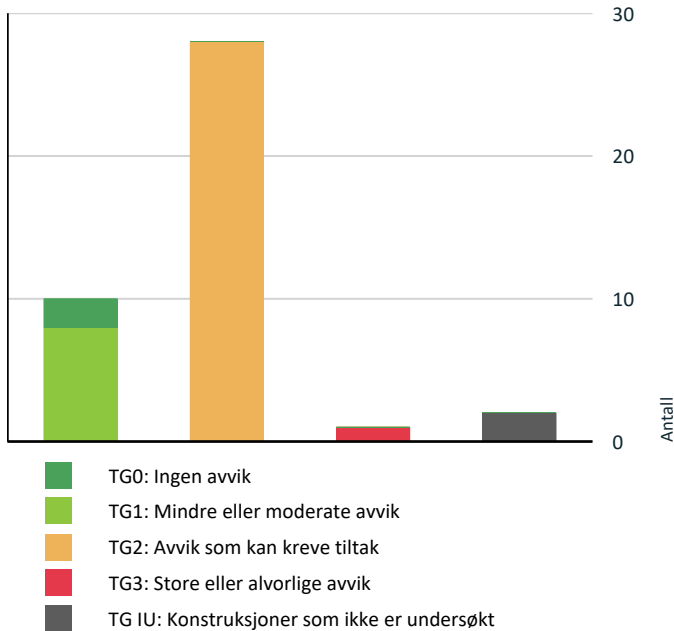
terrassen ikke er overbygd

avstanden til nabogrensen er minst 1,0 meter

Terrasse som ikke på noe sted er høyere enn 0,5 meter over ferdig planert terreng, regnes ikke som et tiltak etter byggesaksdelen av loven. Dette betyr blant annet at avstandskrav og begrensning på størrelse angitt i denne bestemmelsen ikke gjelder for disse. Kommunen kan imidlertid ha planbestemmelser som regulerer om det er lov å bygge slike terrasser eller hvor store de kan være i areal.

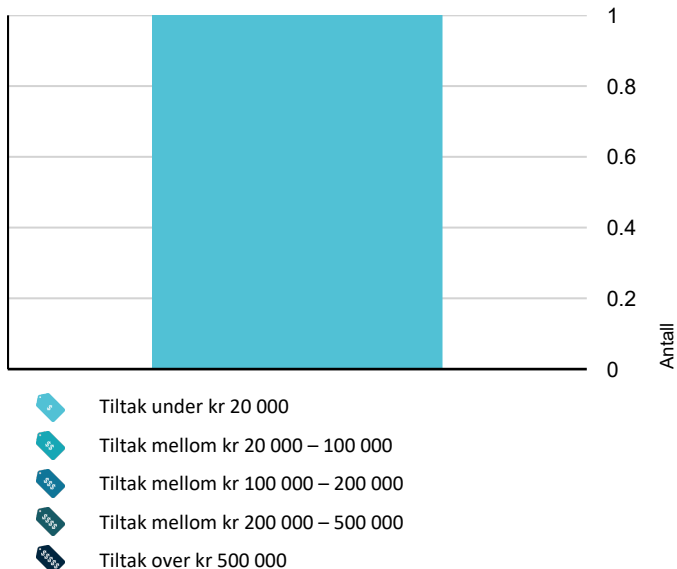
Sammendrag av boligens tilstand

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

Takstkonsulenten er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler, og som ikke kunne oppdages under befaring. Boligen var møblert og i bruk og særlige tunge gjenstander flyttes ikke. Skjulte rør vurderes etter antatt alder. EL-anlegg er visuelt besiktiget og er ikke takstkonsulentens sitt fagområde. Vurderes på bakgrunn av dette. Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall oppgitt av eier/rekvirent og/eller i tidligere takst/prospekt (hvis ikke annet er oppgitt som bevis i form av kvittering eller lignende). Dette gjelder også oppmålte boder i fellesareal. Boder er fremvist av selger eller representant for selger og ingen bruksrett eller lignende er kontrollert. Gyldighet av rapport etter forskriften kan fravike hvis det er forhold som ikke lar seg bekrefte enten ved kontroll visuelt eller ved spørsmål til selger eller megler. Ofte settes det TG IU i disse tilfellene. Rapporten begrenser seg til minimumskrav i forskrift. Rapporten begrenser seg til minimumskrav i forskrift tilhørende avhendingslova (tryggere bolighandel). Det settes normalt kun sjablongmessig anslag på utbedring av avvik ved TG3, ikke ved TG2 i henhold til forskriftens § 2-22.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Tekniske installasjoner > Ventilasjon

[Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

! Våtrom > 2. Etasje > Baderom > Tilliggende konstruksjoner våtrom



! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Taktekking

[Gå til side](#)



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
! Innvendig > Overflater	Gå til side
! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
! Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
! Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
! Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Andre installasjoner	Gå til side
! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
! Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
! Våtrom > 1. Etasje > vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
! Våtrom > 1. Etasje > vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
! Våtrom > 1. Etasje > vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
! Våtrom > 1. Etasje > vaskerom > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
! Våtrom > 1. Etasje > vaskerom > Ventilasjon	Gå til side
! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side

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

- ! Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
- ! Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

1982

Kommentar

Infoland.no

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av takstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Årstall: 1982

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Lokal utbedring må utføres.
- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.

Nedløp og beslag

Beskrivelse

Vurdering av nedløp og beslag er foretatt fra bakkeplan.

Årstall: 1982

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Takrenner har punktvis lekkasjer.

Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Lokal utbedring må utføres.

Det bør monteres snøfangere for å ivareta personsikkerhet, selv om det ikke var krav om dette ved oppføringstidspunktet.

Punktvis lekkasjer i takrenner bør utbedres for å hindre vannskader på fasade og grunnmur.

Det bør etableres tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur for å unngå fuktskader og setningsskader.

Renner, nedløp og beslag bør følges opp og eventuelt skiftes ut, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, noe som øker risikoen for funksjonssvikt og påfølgende skader.

Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Årstall: 1982

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.

TG2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har takstoler i tre. Loftstrom er tilgjengelig fra gangen i 1. etasje og via soverom i 2. etasje, men det er ingen tilgang til loftet grunnet plassering av skap. Inspisert via luke.

Årstall: 1982

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det er observert noen fuktmerker i undertak/plater.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avdekke årsaken til fuktmerkene i undertak/plater.



TG2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.
Nyere på soverom i 1 etasje fra 2011.
Nylig har selger sanert misfarging i karmen på soverom i 2. etasje.

Årstall: 1982

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Grunnet alder og at over halvparten av forventet brukstid er over settes TG2. Vinduene er av eldre dato som tilsier at det kan forekomme skjevheter, trekk og subbing mot karm.

Det bemerkes at eldre vinduer har begrenset isolasjonsevne, mindre varmetap kan oppnås ved bytte av vinduer.

Løs hendel observert på vindu til soverom 1. etasje

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det må foretas lokal utbedring.

Tilstandsrapport

Det bør vurderes utbedring eller utskifting av vinduer med slitte karmen, sprekker og vanskelig betjening for å sikre funksjonalitet og redusere varmetap.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det oppstå ytterligere forringelse, økt varmetap, trekk og risiko for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner. Løshendel på vindu i soverom 1. etasje bør utbedres for å sikre forsvarlig bruk. Alderen på dørene tilsier at utskifting kan bli nødvendig på sikt.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har en malt balkongdør i tre fra 1981. Ytterdør i tre med glassfelt.

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Normalt bruk observert på dører og karmen. Det kan forekomme enkelte merker / hakk på dørblader og karm i en brukt bolig. Grunnet alder og at over halvparten av forventet brukstid er over settes TG2.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Alderen på dørene tilsier at utskifting kan bli nødvendig på sikt.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse fra stue cirka 20m², pergola med markise.

Nyere terrasse ved inngangsparti ca 31,5m². Bod ved denne med takhøyde ca 1,70m, gulvareal 7m².

Årstall: 1982

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse.

Terrassen fra stuen er lagt direkte på bakken, noe som medfører økt risiko for råteskader. Det anbefales å montere beslag mot vegg og balkongdør for å redusere denne risikoen.

Den nyere terrassen har ukjent stabilitet på fundamentet, og det observeres at massen ser ut til å ha rent over støperøret. Dette kan påvirke fundamentets bæreevne og bør undersøkes nærmere. Døren til bod subber mot terrasse. Bod er ikke vurdert nærmere

Konsekvens/tiltak

- Beslag må skiftes ut/monteres.

Det bør monteres beslag mellom yttervegg og terrasse/balkong for å hindre fuktinntrengning og redusere risiko for råteskader i tilstøtende konstruksjoner.

Stabiliteten til fundamentet på den nyere terrassen bør undersøkes nærmere, da masser som har rent over støperøret kan svekke fundamentets bæreevne og medføre setningsskader eller ustabilitet.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

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

Årstall: 1982

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Overflater fremstår i all hovedsak hele med normal slitasje. Enkelte merker eller riper er normalt i en brukt bolig. Laminat på soverom hvor gulv er nedfelt og ikke skjøtet tilstrekkelig / fraglidning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Laminatgulvet på soverom bør skjøtes og festes korrekt for å hindre ytterligere fraglidning og slitasje. Dersom tiltak ikke utføres, kan det oppstå økt slitasje, skade på gulvet og redusert brukskvalitet.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag og støpt såle mot grunn.

Kjøkken: 5 mm, hall: 15 mm.
Soverom: 10 mm, hall: 15 mm.

Nivå av analysen:

Vurderingen av etasjeskiller er utført ved visuelle observasjoner kombinert med målinger av skjevheter i to relevante rom per etasje ved bruk av egnet måleutstyr (laser eller rettholt). Det er ikke foretatt destruktive inngrep. Det tas et spesifikt forbehold om skjulte skader eller konstruktive svekkelser som ikke lar seg avdekke gjennom visuell kontroll.

Årstall: 1982

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har elementpipe. Peis i stuen.

Årstall: 1982

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Det er betydelig knirk i trapp.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør vurderes å etterstramme eller eventuelt lime/skru trappen for å redusere knirk.

Dersom tiltak ikke utføres, kan knirk forverres over tid og gi redusert komfort samt mulig slitasje på trappens konstruksjon.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører. Det kan forekomme enkelte merker / hakk på dørblader og karm i en brukt bolig.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Enkelte dører subber mot karm, noe som kan medføre slitasje og redusert funksjonalitet. Det anbefales utbedring for å sikre tilfredsstillende bruk.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Dører som subber mot karm bør justeres eller utbedres for å sikre god funksjon og hindre økt slitasje på dør og karm. Dersom tiltak ikke utføres, kan dette over tid føre til redusert brukervennlighet og behov for mer omfattende reparasjoner.

VÅTROM

2. ETASJE > BADEROM

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon: Nei.
Bad fra 2025.

2. ETASJE > BADEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

2. ETASJE > BADEROM

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 25 mm. Dusj med 1:100 fall.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

2. ETASJE > BADEROM

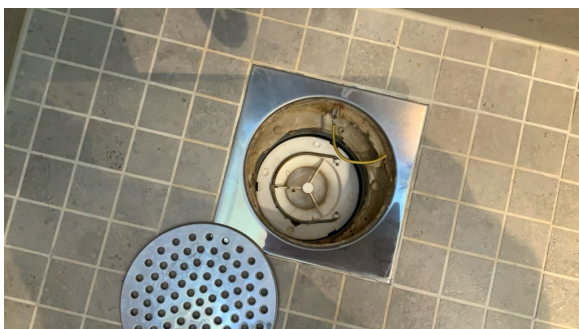
TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent type tettesjikt/membran.

Årstall: 2025

Kilde: Eier



2. ETASJE > BADEROM

Tilstandsrapport

Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

2. ETASJE > BADEROM

Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

2. ETASJE > BADEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Med bakgrunn i at badet er nyere enn 5 år anses det ikke nødvendig med hulltaking.

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerom 1. etasje:
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden før 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Byggeår.

1. ETASJE > VASKEROM

Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har tapetserte flater. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det settes TG 2 utfra alder/gjenværende brukstid, ukjent oppbygging og manglende garantier på konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør innhentes dokumentasjon på oppbygging og utførelse av vegger og himling for å redusere usikkerhet rundt konstruksjonenes tilstand og levetid. Manglende dokumentasjon og ukjent oppbygging medfører økt risiko for skjulte feil eller mangler, noe som kan føre til uforutsette kostnader ved fremtidig vedlikehold eller oppussing.

1. ETASJE > VASKEROM

Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 15mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist andre avvik:

Tilstandsrapport

TG2 settes på grunn av alder, ukjent oppbygging og manglende dokumentasjon/garantier for konstruksjonen.

Det er påvist mindre enn 25 mm høydeforskjell fra terskel ved dør til sluk, noe som er mindre enn anbefalt/krav i henhold til gjeldende teknisk forskrift på oppføringstidspunktet.

Avviket gjelder også forskriftens krav til forbrukeropplysninger om relevante forhold.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Manglende dokumentasjon og ukjent oppbygging medfører usikkerhet om konstruksjonens egnethet og levetid, noe som kan øke risikoen for fuktskader og følgeskader på tilstøtende bygningsdeler.

1. ETASJE > VASKEROM

TG2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er ukjent slukløsning og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført membran og slukløsning.

Konsekvensen av manglende dokumentasjon og alder på løsningene er økt risiko for at membran og sluk ikke fungerer som forutsatt, noe som kan føre til lekkasjer og fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.

1. ETASJE > VASKEROM

TG2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har servant og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Utstyret er av eldre dato og har begrenset gjenværende brukstid.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Utstyret bør vurderes for utskifting, da begrenset gjenværende brukstid øker risikoen for funksjonssvikt og eventuelle følgeskader.

1. ETASJE > VASKEROM

TG2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Det bør vurderes å montere mekanisk avtrekksvifte for å forbedre ventilasjonen.

Konsekvensen av kun naturlig ventilasjon er redusert luftutskifting, noe som kan føre til dårlig innelima og økt fuktbelastning.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i entré.



1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon foreligger.

Badet har hovedkonstruksjon fra byggeåret 1982, og ble fornyet i 2017 ifølge tidligere eier.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 1982

Vurdering av avvik:

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

Overflater med noe slitasje og misfarging. Det settes TG 2 utfra alder/gjenværende brukstid, ukjent oppbygging og manglende garantier på konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

• Selv om bom eller hull lyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

Det bør vurderes utbedring eller utskifting av fliser med bom for å unngå at fliser løsner eller at det oppstår fuktskader i underliggende konstruksjon.

Overflater med slitasje og misfarging bør vedlikeholdes eller fornyes etter behov, da dette kan føre til redusert levetid og økt risiko for skader.

Manglende dokumentasjon og ukjent oppbygging medfører usikkerhet om konstruksjonens tilstand og levetid, noe som kan gi økt risiko for skjulte feil eller skader.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 15mm.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Det settes TG 2 utfra alder/gjenværende brukstid, ukjent oppbygging og manglende garantier på konstruksjoner.

Mindre enn 25mm fra terskel ved dør til sluk påvist. TG2 settes grunnet forskriftens krav til forbrukeropplysninger om relevante opplysninger. I dette tilfelle: mindre fall enn anbefaling/ krav etter Teknisk forskrift på det aktuelle tidspunkt.

Tett ramme til sluk.

Ved at fliser har bom som er et hulrom under flisen gjør at den ikke har feste rett under. Slike forhold kan medføre at flisen på sikt løsner eller buler opp fra overflaten.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
- Selv om bom eller hull lyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

Det bør etableres tilstrekkelig høydeforskjell mellom sluk og terskel for å sikre korrekt avrenning til sluk og redusere risiko for vannskader i omkringliggende konstruksjoner.

Fjerne ramme til dusj for å skape fri passasje til sluk.

Manglende dokumentasjon og ukjent oppbygging medfører usikkerhet om konstruksjonens tilstand og levetid.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

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



1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet er utstyrt med innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Tilstandsrapport

Årstall: 2019

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.
- Det er avvik:

Det er ingen drepsåpning under WC, noe som gjør det vanskelig å oppdage eventuelle lekkasjer fra den innebygde sisternen. Toalettet er plassert for lavt, noe som kan påvirke brukervennligheten.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Det bør etableres en tilfredsstillende løsning for å synliggjøre eventuell lekkasje fra innebygget systerne, for å redusere risikoen for skjulte vannskader og følgeskader på omkringliggende konstruksjoner.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Det bør vurderes å montere mekanisk avtrekksvifte for å forbedre ventilasjonen.

Konsekvensen av kun naturlig ventilasjon er redusert luftutskifting, noe som kan føre til dårlig inneklime, økt fuktbelastning og risiko for mugg- og fuktskader.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Hall.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjølfrysenskap, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp. Noen merker, svelling i front. Vurdert innenfor TG1.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Det er ikke demontert deler for å kontrollere rørføring i kanaler eller kasser.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber. Stoppekran på vaskerom. Nyere rør i rør til baderom i 2. etasje fra 2025.

Vurdering av avvik:

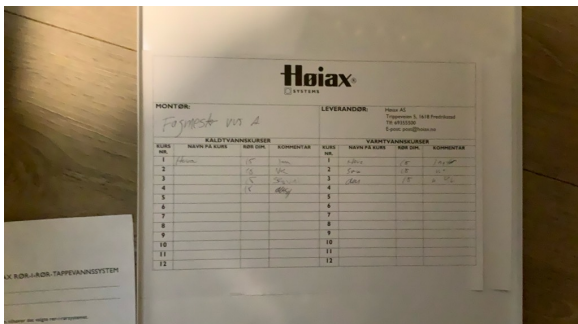
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Det er økt risiko for behov for utskiftninger på det eldre røropplegget. Stoppekranen er også av eldre dato, noe som kan medføre behov for utskifting eller vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Det anbefales å vurdere utskifting eller vedlikehold av eldre vannledninger og stoppekran for å redusere risikoen for lekkasjer og driftsavbrudd. Konsekvensen av å ikke utbedre kan være plutselige vannskader eller funksjonssvikt i anlegget.



! TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast. Funksjonen til rør og koblinger vurderes å være i god stand, men slike rørdeler er ikke alltid lett å besiktige da de ofte er skjult i kanaler og kasser. Det kreves spesialutstyr og kompetanse for å foreta en grundigere vurdering.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Det bør etableres tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegget for å sikre enkel tilgang ved eventuelle blokkeringer eller vedlikehold.

Siden mer enn halvparten av forventet brukstid på avløpsrørene er passert, øker risikoen for plutselige skader eller lekkasjer. Videre undersøkelser og vurdering av behov for utskiftning anbefales for å redusere faren for fremtidige vannskader.

! TG 3 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon. Antatt mekanisk system av eldre dato som er frakoblet eller defekt (sees enhet på loft med adkomst fra soverom i 2 etasje).

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Ventilasjonsløsningen må utbedres.
- Om mulig må balansert ventilasjon vurderes. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere balansert ventilasjon eller andre tiltak for å bedre kvaliteten på innemiljøet.
- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 20 000



! TG IU Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er plassert på vaskerom. Ukjent alder og volum.

! TG 2 Andre installasjoner

Beskrivelse

Elektrisk oppvarming i boligen med panelovner (ikke funksjonstestet). Varmepumpe i stue. Tilstand på varmepumper er ikke vurdert da dette krever spesialkompetanse.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det foreligger ingen dokumentasjon på varmepumpen eller utført service på anlegget. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om installasjonens utførelse, vedlikehold og tilstand.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Det bør fremskaffes dokumentasjon på varmepumpen og utført service. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om installasjonens utførelse, vedlikehold og tilstand, noe som kan øke risikoen for feil, redusert levetid eller ineffektiv drift.



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 bygnings sakkyndig 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

Sikringskap med automatsikringer, plassert i entré.

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.

0

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

Ukjent

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Ingen papirer på arbeidet. Innhent papirer om mulig. Krav til samsvarserklæring gjelder fra 1.1.1999. Selger opplyser om arbeider i 2025, ingen papirer foreligger.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

Tilstandsrapport

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

Nei

Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap 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 Ingen papirer på anlegget, oppført anlegg eller fornyinger etter 1999 krever samsvarserklæring som dokumentasjon. Manglende papirer gir en anbefaling om kontroll.

Generell kommentar

Det elektriske anlegget er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

Det er ikke demontert utstyr som spotter / kontakter eller brytere for å kontrollere avvik.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn er ukjent. Det er ikke gjennomført undersøkelser av grunnforholdene.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Drenering fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Levetid | Drenering over 30 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Dreneringen bør overvåkes jevnlig, og det må påregnes behov for utskifting på sikt for å unngå fuktinntrengning i kjeller eller underetasje.

Konsekvensen av manglende tiltak kan være økt risiko for fuktskader på grunnmur og innvendige konstruksjoner.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Grunnmur av betong/ støpt såle mot grunn.

TG 2 Terrenghorhold

Beskrivelse

Opparbeidet tomt. Kontrollert via NVE sine karttjenester.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Punktet må sees i sammenheng med drenering. Det settes TG2 ved utsatte områder etter NVE kart og flatt terreng rundt bolig. Vurdering etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

Holdes under oppsyn. Ved bytte av drenering kan fall på terrenget bedres.



Kart fra NVE

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige vann- og avløpsledninger fra byggeår.

TG baseres hovedsakelig på alder og selgers opplysninger vedrørende opplevd funksjon. Dette sammen med enkle målinger og testing av kraner innvendig utgjør valget av tilstandsgrad.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Vurdere kontroll med kamera for å avdekke eventuelle skader eller behov for tiltak. Estimert gjelder kontroll.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Kontroll av helse, miljø og sikkerhet er utført. Vurderingen er basert på dagens krav og er begrenset til innvendige forhold i boligen.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Tilstandsrapport

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Det bør gjennomføres radonmålinger for å avdekke eventuell helserisiko knyttet til radon, da manglende målinger gir usikkerhet om innemiljøet.

Åpninger i rekkverk og mellom trinn i innvendig trapp bør utbedres slik at de tilfredsstillers dagens forskriftskrav, for å redusere risikoen for fallulykker, spesielt for barn.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

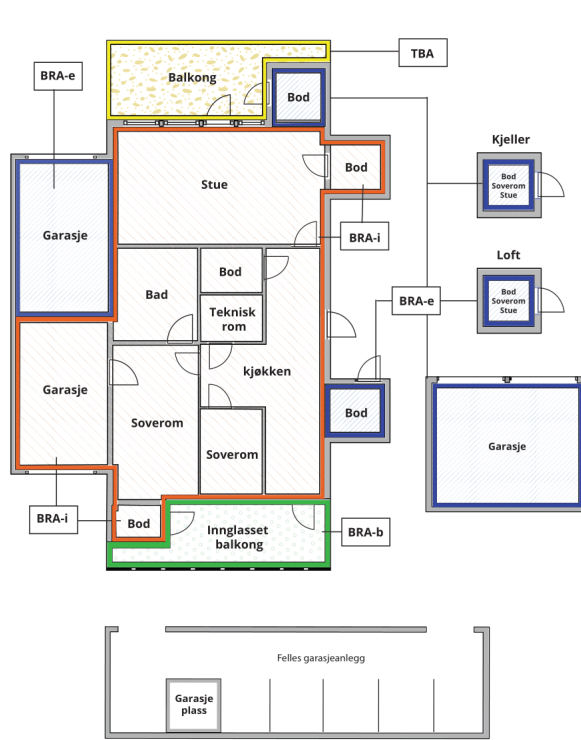
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsfaglige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsfaglige 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 bygningsfaglige 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.

Enebolig

Bruksareal BRA m²

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
2. Etasje	27			27	
1. Etasje	81	3		84	52
SUM	108	3			52
SUM BRA	111				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Baderom, soverom 1, soverom 2, hall m trapp		
1. Etasje	Entré, hall m/trapp, stue, kjøkken, vaskerom, bad, soverom 1, soverom 2	Bod 1, bod 2	

Kommentar

Takhøyde noe varierende: cirka 2,36m i 1. etasje og 2,38m i 2. etasje.

Bod i hagen cirka 3m² samt bod ved gavlvegg, ikke målbar grunnet lav høyde under 1.90m.

Terrasse fra stue cirka 20m², pergola med markise.

Nyere terrasse ved inngangsparti ca 31,5m².

De innvendige kasser, sjakter (montansjekanaler) er medtatt i boligens totale BRA jf. NS3940 punkt 6.1. Oppmåling er utført med 3-D skanner (Leica Blk 2Go). Eventuelt oppmålte boder er de bodene boligen disponerte på befaringsdagen, bruksrett er ikke fremvist. Boder er fellesarealer som styret / laget / sameiet fordeler og kan omdisponere.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar:

1. etasje: Etablert soverom og fjernet 2 boder satt inn vindu. Videre er det bygget terrasse. Foreligger ferdigattest på endringer innvendig datert 20.04.2026.
2. Bygget nytt badrom tidligere wc rom.

Endringer på planløsning kan være søknadspliktige til Kommunen.

Bruksendring opplysninger fra DIBK :

Å bruke rom er å endre bruk av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse.

Du har for eksempel en søknadspliktig bruksendring om du:

- endrer et rom fra tilleggsdel (for eksempel bod) til hoveddel (for eksempel stue) eller omvendt
- den nye bruken utløser nye tekniske krav til for eksempel dagslys eller rømning
- gjør endringer i boligen din slik at det blir to nye separate boliger
- vil bruke hele eller deler av boligen din til næringsvirksomhet
- Endring i bærende konstruksjoner.

Bestemmelsen gjelder unntak fra søknad for terrasse som er forbundet med bygning. Tomtegrenser med videre er ikke kontrollert.

Du slipper å søke om å bygge dersom:

terrassen ikke kommer i konflikt med plankart eller planbestemmelser, blant annet byggegrenser, avstandskrav og utnyttelsesgrad

terrassen har en høyde på inntil 1,0 meter fra eksisterende terreng

terrassen er forbundet med en bygning

terrassen ikke stikker lenger ut fra bygningens fasadeliv enn 4,0 meter

rekkverk på terrassen ikke er høyere enn 1,2 meter

terrassen ikke er overbygd

avstanden til nabogrensen er minst 1,0 meter

Terrasse som ikke på noe sted er høyere enn 0,5 meter over ferdig planert terreng, regnes ikke som et tiltak etter

byggesaksdelen av loven. Dette betyr blant annet at avstandskrav og begrensning på størrelse angitt i denne bestemmelsen

ikke gjelder for disse. Kommunen kan imidlertid ha planbestemmelser som regulerer om det er lov å bygge slike terrasser eller

hvor store de kan være i areal.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Nyere bad 2025. Øvrig egenarbeid.

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

Ja Nei

Kommentar: Forskriften tilhørende avhendingsloven opplyser: § 2-21.Lovlighetsmangler, brannceller og forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Hvis den bygningssakkyndige avdekker at boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlige bruksendringer, skal det opplyses om dette.

Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggtknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette. Det samme gjelder hvis den bygningssakkyndige ser at boligen mangler rømningsvei eller oppdager andre forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet.

Jamfør HMS punkt i rapporten.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
01.4.2026	Marius Haraldsen	Takstingeniør
	Feride Izzat Mohammad	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3222 LØRENSKOG	100	744		0	286.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Huldretunet 31

Hjemmelshaver

Mohammad Feride Izzat, Hamza Jafar Mahmoud,
Hamza Tunay

Eiendomsopplysninger

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Se prospekt for reguleringsplan / kart.

Om tomten

Opparbeidet tomt. Felles intern veier.

Tinglyste/andre forhold

Se grunnboken. Regulering eller andre forhold vedrørende eiendommen er ikke undersøkt. Takstkonsulenten ble heller ikke gjort kjent med noen spesielle forhold på befaring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Selgers erklæring.	Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.		Godkjenning på bygget fra kommunen ved ferdigattest. Ferdigattest bruksendring.	Gjennomgått		Nei
Eier		Visning av boligen samt evt feil/ mangler og arbeider som er utført. Videre eventuelle dokumenter.	Gjennomgått		Nei
Tegninger		Originale tegninger	Gjennomgått		Nei
Faktura		Internt	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.04.2026	
2	17.04.2026	
3	20.04.2026	Det ble fremvist ferdigattest for bruksendring innvendig. Rapporten er oppdatert.

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

Tilstandsrapportens avgrensninger

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasje: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet.

- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. 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.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/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. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/YV1710>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Egenerklæring

Huldretunet 31, 1461 LØRENSKOG

06 Apr 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Huldretunet 31	Huldretunet 31	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

Ja Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

2025

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

1 år

Informasjon om eksisterende husforsikring

Fremtind Forsikring AS-70

Informasjon om selger

Selger

Hamza, Tunay

Selger

Mohammad, Feride Izzat

Selger

Hamza, Jafar Mahmoud



Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2025

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Oppussing av bad 2025.

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Utført av Fagmester VVS AS

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

Ikke relevant for denne boligen.

6 Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?



Ja Nei

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2 Årstall

2025

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Elektriker via Fagmester VVS AS.

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Via Fagmester VVS AS

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Rør

11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?



Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmelegger eller ventilasjonslegger?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmelegger eller ventilasjonslegger?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv hva som mangler og hvorfor:

Boligens 1. etasje er bruksendret, og bruksendringen er godkjent. Det er ikke søkt om ferdigattest per i dag, men dette vil bli fulgt opp parallelt med salgsprosessen.

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

Ja Nei



25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

Ja Nei

27 Er det utført radonmåling?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

Ikke relevant for denne boligen.

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA


Forsikringsnummer 39864394

Egenerklærings skjema

Name
Jafar Mahmoud Hamza

Date
2026-04-15


Identification

 Jafar Mahmoud Hamza

Name
Tunay Hamza

Date
2026-04-06

Identification

 Tunay Hamza

Name
Feride Izzat Mohammad

Date
2026-04-16

Identification

 Feride Izzat Mohammad



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Egenerklærings skjema

Signed by:

Jafar Mahmoud Hamza
Tunay Hamza
Feride Izzat Mohammad

15/04-2026
13:33:12
06/04-2026
16:09:54
16/04-2026
11:02:43

BankID OIDC
High
BankID OIDC
High
BankID OIDC
High

Vedtekter Skogen 1 Huseierforening:

Vedtatt på årsmøtet 08.04.2008, endret på årsmøtet 16.04.2015, 10.04.2019, 17.04.2023, ekstraordinært årsmøte 18.10.2023 samt årsmøte 17.04.2024.

Skogen1 Huseierforening er etablert for å administrere fellesoppgaver innen boområdet Rolvsrud Skog delfelt 1 på Rasta i Lørenskog Kommune. Boområdet består av 108 boliger (88 eneboliger og 10 tomannsboliger) med adresser: Nissetunet, Alvetunet, Perstunet, Pålstunet, Espentunet, Huldretunet, Trolltunet og Tussetunet.

Fellesoppgaver som drift og vedlikehold av garasjene, fellesarealene og avløpsledninger under husene og over tomtene skal administreres og forvaltes av Skogen1 Huseierforening. Det samme gjelder tilsyn og vedlikehold av elektriske kabler og kabler for telefon- og fellesanlegg for radio og TV. Den som til enhver tid er eier av eiendommen er likevel både administrativt og økonomisk ansvarlig for tilsyn og vedlikehold av privat stikkledning fra felles vann- og avløpsledning, samt tilsyn og vedlikehold av elektriske kabler og kabler for telefon- og fellesanlegg for radio og TV inne i det enkelte hus.

Eier av Eiendommen plikter å være medlem av huseierforeningen, og rette seg etter de vedtekter som til enhver tid gjelder for denne.

Eier av Eiendommen plikter å svare for en forholdsmessig andel (1/108) av de økonomiske forpliktelser som huseierforeningen pålegger.

Dette gjelder for dekning av disse fellesoppgavene, herunder bl.a. utgifter til felles antenneanlegg og kollektiv avtale for TV- og internettjenester, snørydding, strøing, asfaltering og oppmerking av parkeringsplasser, strøm til garasjer og veibelysning, samt vedlikeholds-kostnader til alle fellesanlegg, herunder eventuell skade på vann- og avløpsnettet eller strøm/kabelnettet.

Styrearbeid

Huseierforening skal ha et styre som består av inntil 6 medlemmer. Alle styremedlemmer velges for 2 år av gangen, i to puljer a 3 stykker som overlapper hverandre. Årsmøtet godkjenner valg av styreleder.

Valgkomite velges på årsmøtet og sitter for to år. Også her med overlapping.

Avgjørelsen innen styret skjer med vanlig stemmeflertall. Styret er beslutningsdyktig når minst halvparten av medlemmene er til stede. Styret har fullmakt til å opptre på samtlige medlemmers vegne i alle forhold som går inn under foreningens formål.

Det kan kalles inn til ekstraordinært årsmøte dersom minst 2/3 av beboerenhetene krever det, eller at styret innkaller. Kravet må framstilles skriftlig med underskrifter, og sendes til styret på epost.

Eierskifte

Alle som flytter skal melde fra til styret om flyttedato samt ny eiers navn og epost adresse. Deling av felleskostnadene er et oppgjør mellom selger og kjøper.

Ved eierskifte hvor huseierforeningens regnskapsfører benyttes faktureres selger for dette med kr. 6.583,- eks mva.

Garasjer og parkering

Garasjene eies i form av et sameie der hver huseier eier en andel på 1/108 hver. Utover loven om sameie så er det nedfelt i skjøtet til hver huseier at drift og vedlikehold av garasjene skal forvaltes av Styret i Skogen1 Huseierforening.

Eiendom og garasje må alltid selges sammen, og til samme kjøper.

Garasjene er forsikret gjennom en felles forsikring. Denne dekker ikke løsøre i garasjen. Selvforskyldte skader dekkes i sin helhet av den som eier garasjen.

Garasjene skal kun brukes for parkering av bil. Annet bruk som lager, oppbevaringsbod, verksted, næringsvirksomhet etc. er ikke tillatt. Benyttes ikke garasjen til parkering av bil, skal den leies ut.

Hvis bolig blir leid ut, skal garasjen inkluderes i utleien.

(Styret foreslår en leiepris på kr 1000,- pr mnd.)

Det er ikke tillatt å oppbevare brann- og eksplosjonsfarlige ting i garasjene, samt å utføre arbeid, bilreparasjoner og lignende som medfører brannrisiko og/eller fare for forurensning av miljøet.

Tilkobling av elektrisk utstyr i garasjene som trekker mye strøm over lengre tid og/eller på regelmessig basis er ikke tillatt. Tilkobling i garasjene for lading av elektriske biler, herunder andre elektriske kjøretøy er ikke tillatt.

Det er tillatt å bruke motorvarmer med tidsur. Oppvarming av garasjen er ikke tillatt.

Det er tillatt å montere elektrisk garasjeportåpner og ekstra lys (maks. 60 watt).

Det er ikke tillatt å endre på det faste elektriske nettet. All tilkobling av elektrisk utstyr skal skje til eksisterende stikkontakt.

Det er tillatt å montere uisolerte, enkle skillevegger. Dette under forutsetning av at naboer samtykker, monteringen av skilleveggene er fagmessig utført samt at felles stikkontakt og lampe fremdeles blir tilgjengelige fra begge garasjer. Skilleveggen skal monteres på samme side av reisverket som nettingen er montert. Vedlikehold av denne tilfaller på den som monterer skilleveggen. Det er ikke tillatt å montere isolerte skillevegger eller isolere mot yttervegger/tak/gulv.

Vedlikeholdet på garasjene er delt mellom Huseierforeningen og garasjeeier:

- Huseierforeningen er ansvarlig for vedlikehold av yttervegger/reisverk, tak, elektriske kabler, utvendig lys, felles bod
- Garasjeeier er ansvarlig for vedlikehold av garasjeporten m/oppheng/lås, gulv og all egenmontering som innredning, ekstra lys, garasjeport-åpner og skillevegger.

Garasjeeier plikter å gi huseierforeningens styre tilgang til garasjen ved behov. Garasjene skal alltid holdes låst.

Det er kun lov å parkere på oppmerkede parkeringsplasser. Det er ikke lov å parkere foran avfallscontainere og garasjene eller sperre innkjørslene til tunene. Noen av parkeringsplassene er reservert for lagring av snø og skal ikke benyttes for parkering i vinterhalvåret ved snøfall.

Parkering av tilhenger, campingvogn eller avskiltede kjøretøy skal ikke forekomme på parkeringsplassene. Kjøretøyer som opptar vesentlig mer plass enn vanlige personbiler tillates ikke parkert på sameiets eiendom.

Parkering

4.1: Det er kun lov å parkere på oppmerkede parkeringsplasser.

4.1.1: Det er ikke lov å sperre innkjørsel til tun.

Ved kortvarig besøk av håndverkere eller personer med funksjonsnedsettelse som har behov for å parkere ved tun eller utenfor egen tomt, er dette lov dersom bilen ikke står i veien for annen trafikk som utrykningskjøretøy og varelevering. I slike tilfeller skal det alltid legges en lapp i frontruten med navn, telefonnummer og hvilken adresse som besøkes. Dersom beboer blir kontakten fordi utrykningskjøretøy trenger å disponere veien, skal bilen flyttes umiddelbart.

4.1.2: Kjøretøy som opptar vesentlig mer plass enn personbiler, tillates ikke parkert på sameiets eiendom.

4.1.3: Beboere som har behov for å stoppe bilen utenfor sitt hus for å laste inn/ut varer av alt slag, kan gjøre dette den tiden det tar å laste. Bilen skal i slike tilfeller være under tilsyn av eier. Dersom beboer blir kontakten fordi utrykningskjøretøy trenger å disponere veien, skal bilen flyttes umiddelbart.

4.1.4: Parkeringsplassene som er reservert for lagring av snø, skal ikke benyttes for parkering i vinterhalvåret i tidsrommet 1.november til 31.mars. Unntaket gjelder korttidsparkering inntil 2 timer dersom det ikke er snø, eller snør det aktuelle tidsrommet.

4.1.5: Dersom parkeringsvedtektene ikke overholdes, kan styret bestille borttauing som blir belastet ansvarlig beboer.

Rydding av egen tomt

Enhver eier har selv ansvar for på eget initiativ å beskjære hekker, busker og lignende slik at disse ikke henger ut over tomtegrensa. Dersom eier ikke etterkommer dette etter varsel fra Styret, vil dette bli gjort på eiers regning.

Hageavfall skal ikke kastes i huseierforeningens containere. Eier må selv levere dette på en gjenvinningsstasjon.

Matavfall skal alltid legges i grønne poser fra ROAF og kastes i egen matavfallscontainer.

Oversikt over hva som defineres som matavfall finner du her:

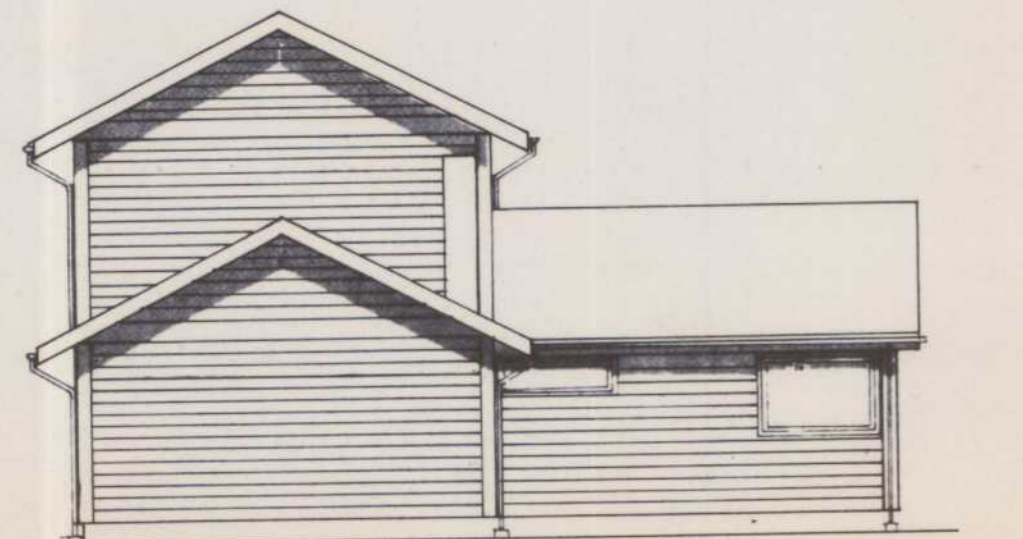
<https://roaf.no/kildesortering/avfallstyper/matavfall/>

Papp og papir pakkes/trampes flatt før det kastes i egen container.

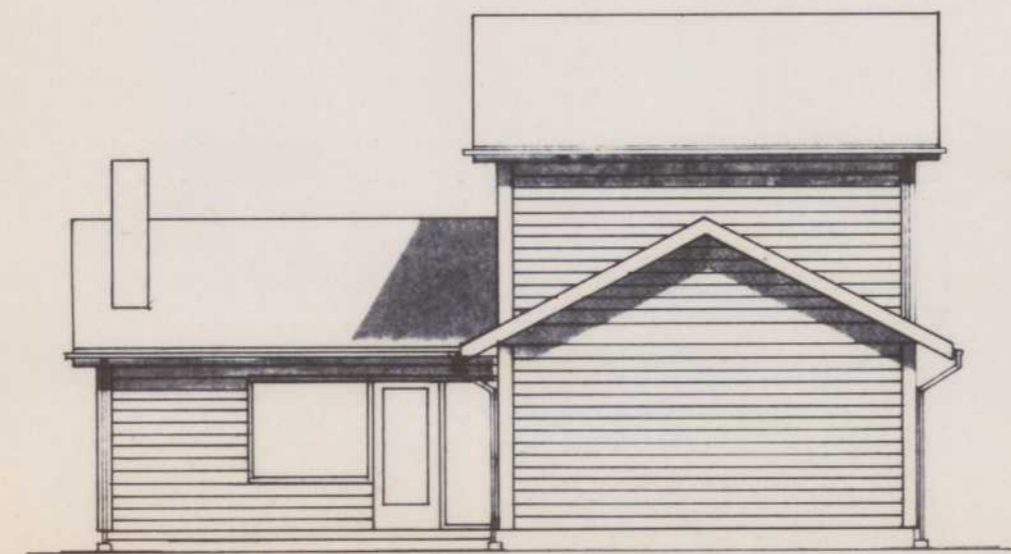
Grønne poser leveres ut jevnlig fra ROAF og kan også hentes på gjenvinningsstasjonen.

Alle har et felles ansvar for å kildesortere riktig. Restavfallscontaineren skal kun brukes til denne type avfall.

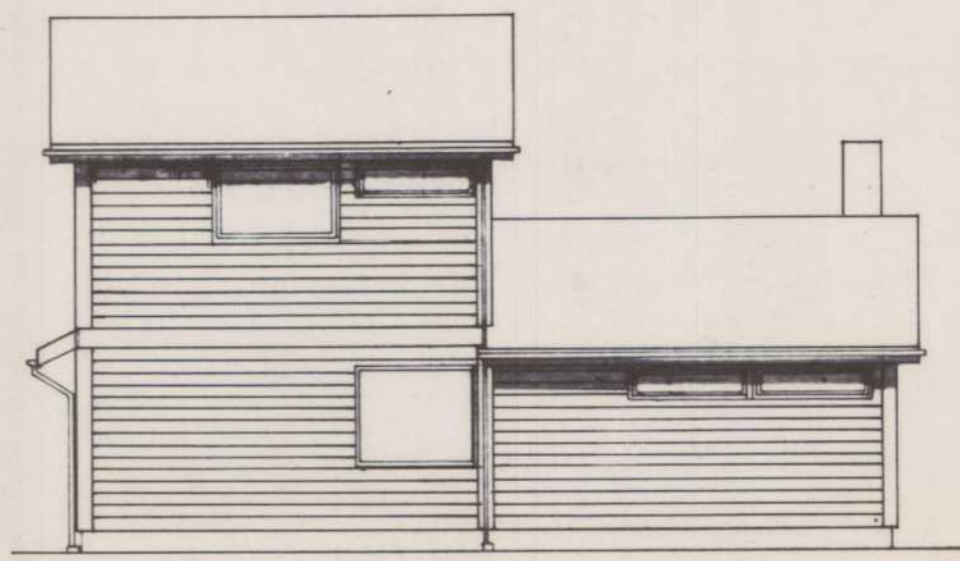
Misbruk av dette kan føre til behov for større restavfallsbeholder, og dermed høyere kommunale avgifter for alle beboere.



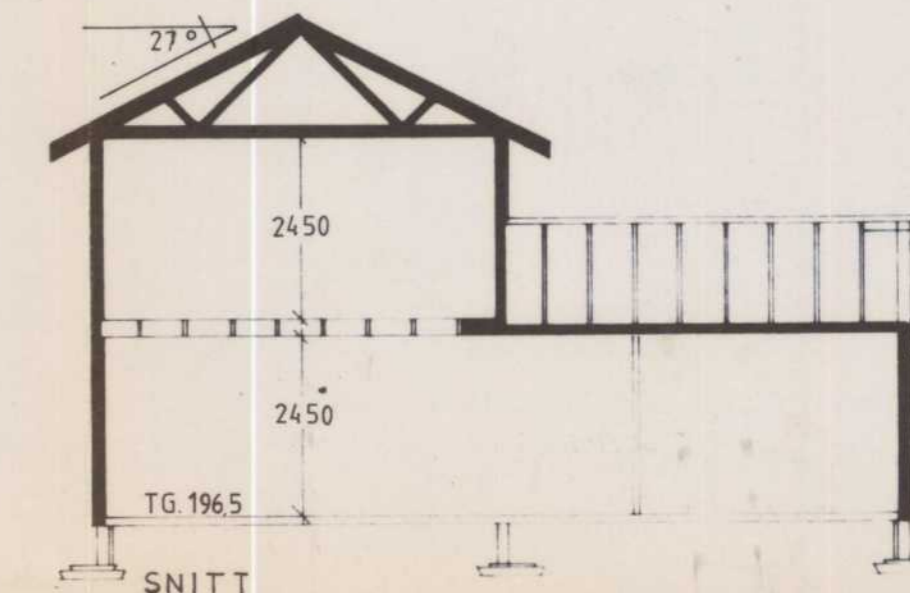
FASADE MOT VEST



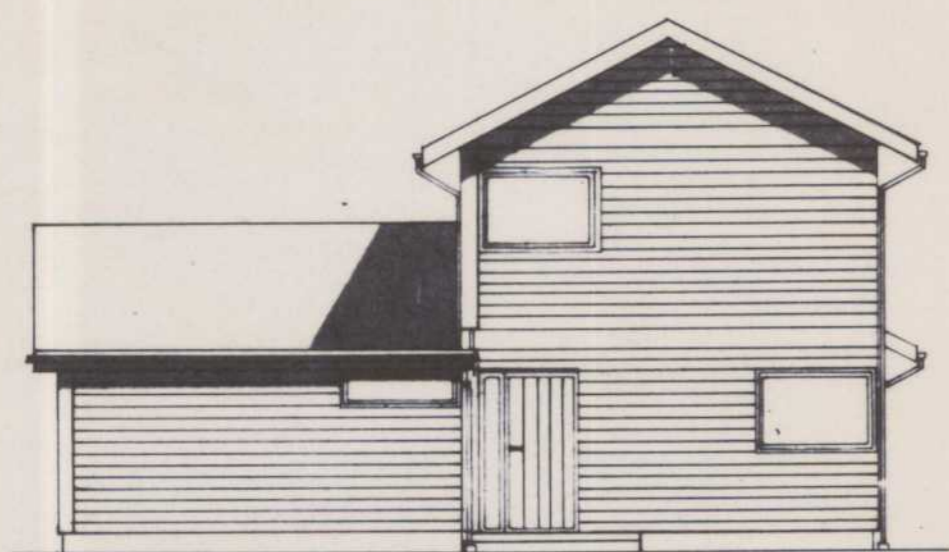
FASADE MOT SØR



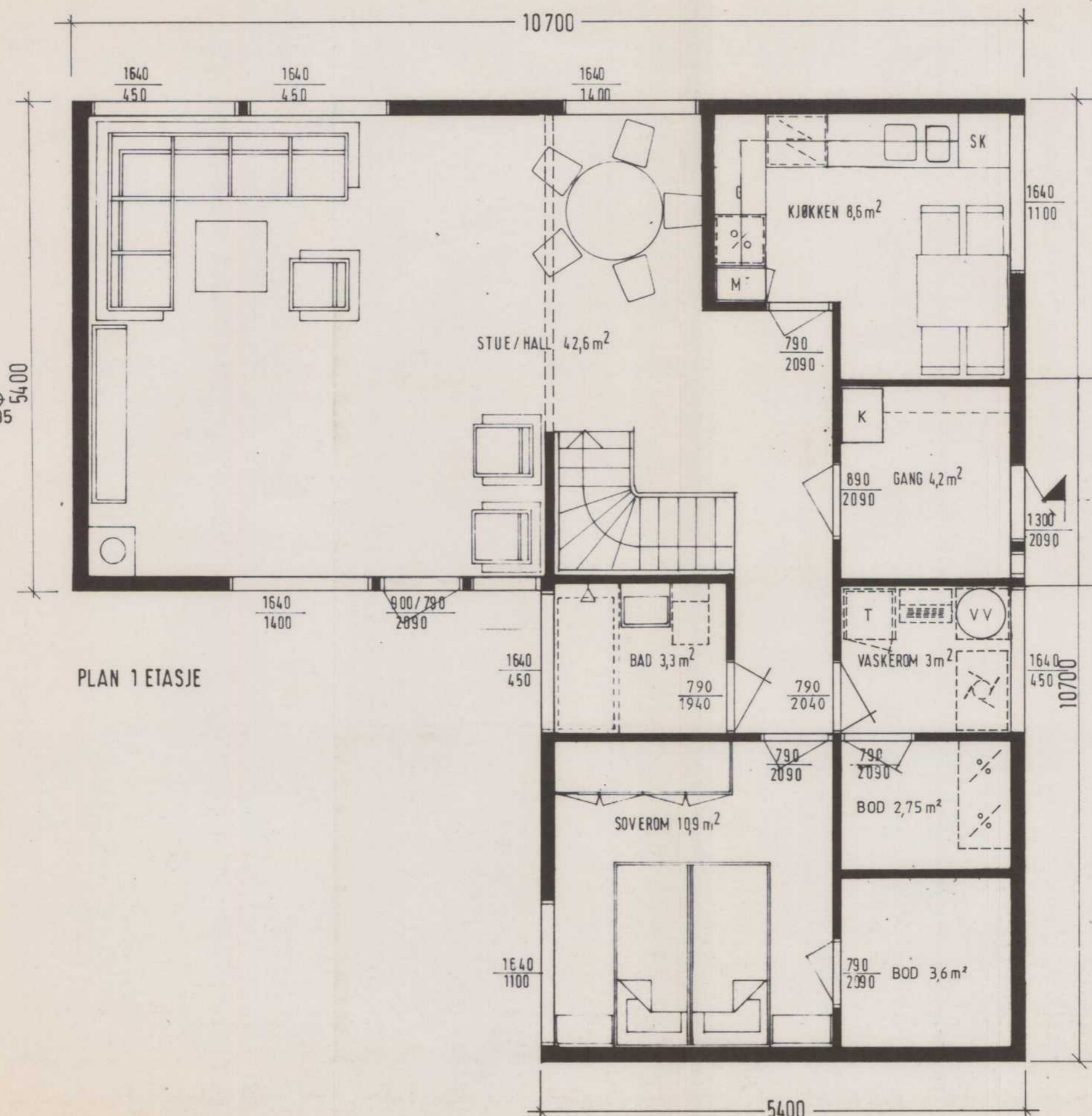
FASADE MOT NORD



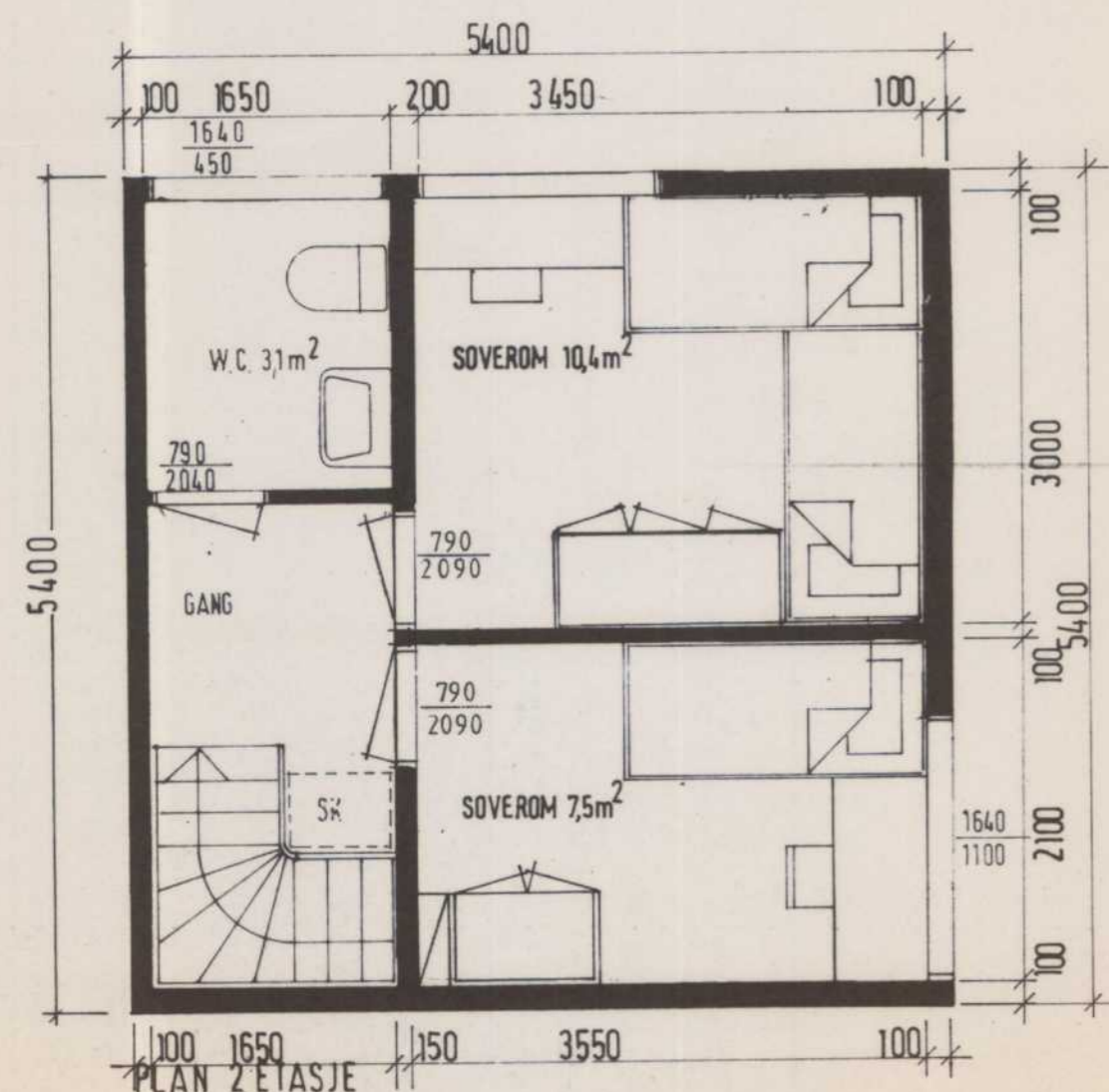
SNITT



196 FASADE MOT ØST



PLAN 1 ETASJE



PLAN 2 ETASJE

NÅV. TERR. ———
END. TERR. ———

Utregning av leieareal:

Golvareal	105,46 M ²
+ Boder	7,0 M ²
+ Vask	3,4 M ²
Leieareal	10,40 M²
	95,06 M ²



Bsj. jnr. 1929
81

LEIL. NR. 56

ROLVSRUD SKOG
UTBYGGER: BLOCK WATNE.
HUSTYPE 21 BSN 2
PLANER, SNITT, FASADE.

SAKSBEH.

PROSJ.L.

DATO

MÅL

1:50, 1:100

SAK NR.

TEGNING NR. A 10221

REV. NR.

asplan

ASPLAN A.S.
INSTITUTT FOR SAMFUNNSPLANLEGGING
SANDVIKA STAVANGER BERGEN TRONDHEIM BOBB
LILLEHAMMER KRISTIANSAND

SANDVIGÅ 24
4000 STAVANGER
TLF. 045) 30 080



Hustype	Antall	Tomt nr.
21A	1	87
21B	25	38,46-48,50-51,53,56,59,62,64,66,68,73,76,79,83,86,89,92,97,100,102,104,108
21C	26	37,43,49,52,54-55,63,65,67,69-70,77-78,80-82,88,90,91,93,96,98,99,101,103,105
21E	20 (10 hus)	39-42,44-45,57-58,60-61,71-72,74-75,84-85,94-95,106-107
Block 91	14	1-14
Block 96 A4-5	14	15,17-19,21-25,32-36
Block 96 A4-6	8	16,20,26-31
	108	

Hus merket med „S“ er en speilvendt type av huset.

TEGNFORKLARING
 S.L. # 25 Reguleringsformål

1. Byggeområder	4. Friområder
□ Eneboliger	□ Park, turveg, leik
□ Kjedehus	□ 26 Andre bestemmelser
□ Rekkehuis	□ Fellesområder
□ Atkomst	□ Felles kjørbare gangveg
□ Garasjer / Carports	□ Felles gangveg
■ Tomteareal	□ Felles avkjørsel
3. Trafikkområder	□ Felles parkering
□ Off. veg	□ Felles friareal
□ Off. kjørbare gangveg	□ Felles leikeplass
□ Off. gangveg / fortau	□

STREKSYMBOLER M.V.

- Planens begrensning
- Grense for reguleringsformål
- Grense for bebyggelse
- Tomtegrense
- Frisiktslinje
- Senterlinje
- Oppsamlingsplass for søppel
- Omriss av planlagte bygg
- Omriss av eksisterende bygg som inngår i planen
- Vann
- Trafo

NORDPIL

tomt 56

Bsj. jnr. 1929/81
 Målestokk 1:500

BEBYGGELSESPLAN FOR:		Kartbl.
ROLVSRUD SKOG - Delfelt 1		Dato
LØRENSKOG BBL		16.10.90
Revisjoner	Dato	Sign.
FLYTTET HUS 105-106-107, BYTTET OM HUS 91-92.	4.12.80	A.M.
TOMT 20 - FORANDRET HUSTYPE FRA SPEILVENDT TIL RETT	15.1.81	A.M.
REVIDERINGER I FØLGE BYGNINGSRÅDETS VEDTAK.	16.3.81	A.M.
SAKSBEHANDLING IFLG. BYGN. LOVEN	Dato	
Bygningsrådets vedtak		
Offentlig ettersyn i tidsrommet		
Kommunestyrets vedtak		
Stadfestet av		
PLANLEGGER ASPLAN AS - G.BLOCK WATNE AS	Isakseth/Prosj.nr	Tegn.nr
G. BLOCK WATNE AS	T.R.	I RULL
arealutviklingsavd./reguleringskontoret	Trac.	
postboks 38, 4301 Sandnes, 04 423500	A.M.	

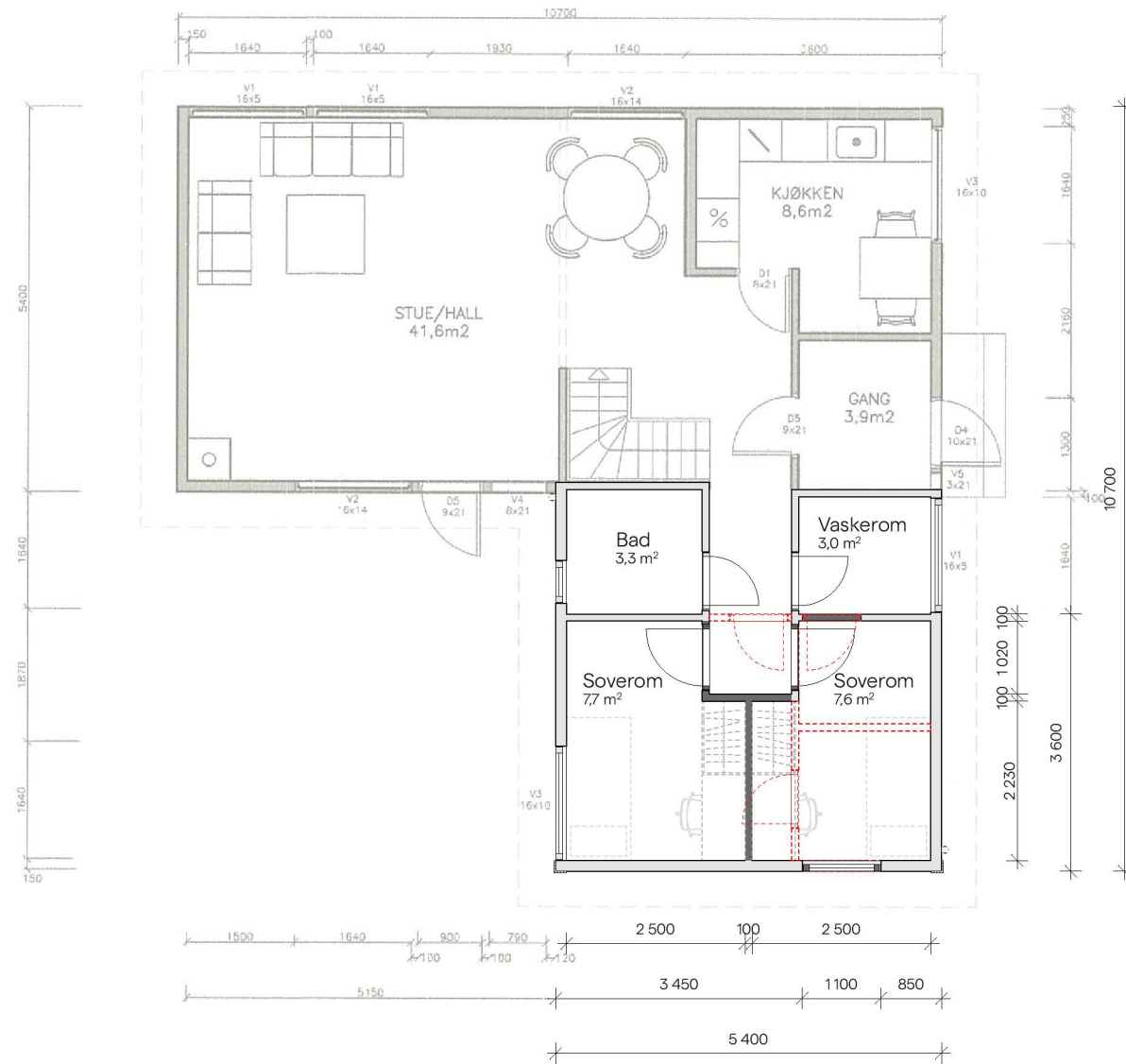
Tegnforklaring

- Eksisterende
- Rives
- Ny

Fase:
Byggemeldingstegninger

Rev	Dato	Beskrivelse	Sign	KS
-	15.05.25	Byggemelding	KBH/BC	BC

(Underlagstegning fra saksnr. 16/6646)

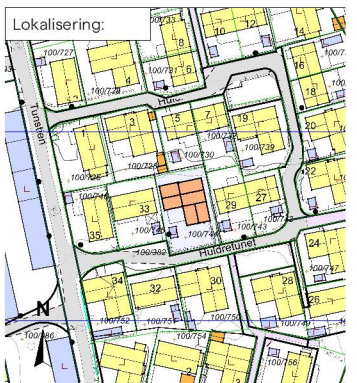


OBS! Preaksepterte løsninger for bygningsfysikk må benyttes. Krav til energieffektivitet må oppfylles med energitiltak, jf. TEK17 §14-2 annet ledd. Evt. andre løsninger må prosjekteres av RIBfy. Endelige løsninger for konstruksjonssikkerhet må prosjekteres av RIB.

Prosjekt: RA2529
 Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel

Huldretunet 31, 1461 Lørenskog
 Gnr./Bnr.: 100/744, Lørenskog kommune

Tiltakshaver:
 Tunay Hamza
 Huldretunet 31, 1461 Lørenskog



IKKE ARBEIDSTEGNINGER

Målestokk (A3): 1:100
 Høyderef.: NN2000

Tegningsnr.: A20-02
 Revisjonnr.: -

Type tegning:
 Plan 1. etasje (planlagt)

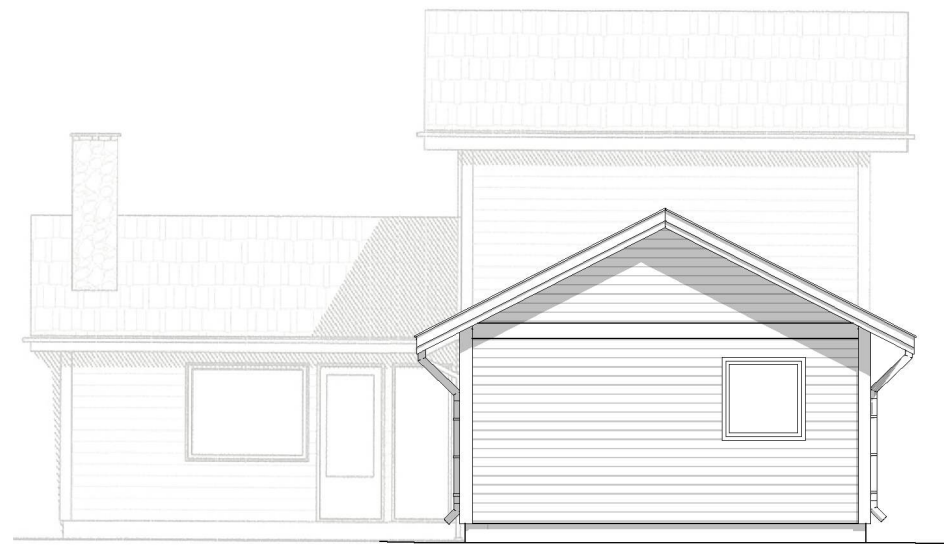
Tegnforklaring	
	Eksisterende
	Rives
	Ny

roots

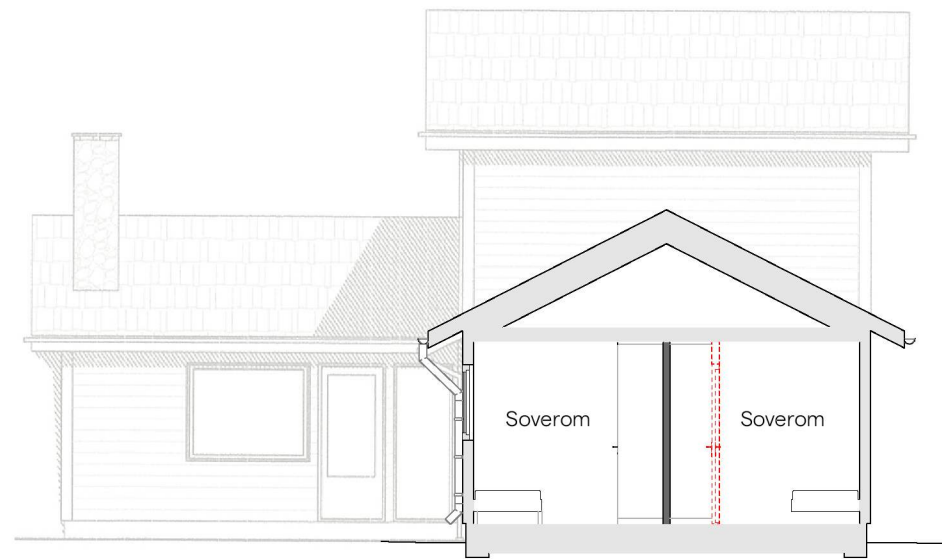
Roots Arkitekter AS
 Org. nr. 930 835 269 MVA
 Tlf: 942 80 055
 office@rootsarkitekter.no
 www.rootsarkitekter.no

Fase:
Byggemeldingstegninger

Rev	Dato	Beskrivelse	Sign	KS
-	15.05.25	Byggemelding	KBH/BC	BC



1:100 Fasade Sør
 (Underlagstegning fra saksnr. 16/6646)



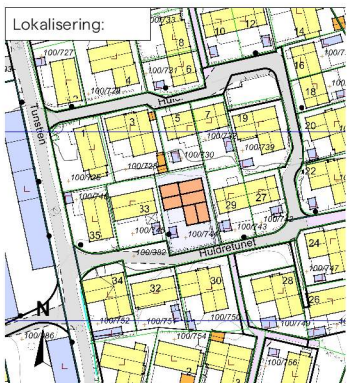
1:100 Snitt A
 (Underlagstegning fra saksnr. 16/6646)

OBS! Preaksepterte løsninger for bygningsfysikk må benyttes. Krav til energieffektivitet må oppfylles med energitiltak, jf. TEK17 §14-2 annet ledd. Evt. andre løsninger må prosjekteres av RIBfy. Endelige løsninger for konstruksjonssikkerhet må prosjekteres av RIB.

Prosjekt: RA2529
 Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel

Huldretunet 31, 1461 Lørenskog
 Gnr./Bnr.: 100/744, Lørenskog kommune

Tiltakshaver:
 Tunay Hamza
 Huldretundet 31, 1461 Lørenskog



IKKE ARBEIDSTEGNINGER

Målestokk (A3): 1:100
 Høyderef.: NN2000

Tegningsnr.: A40-02
 Revisjonnr.:

Type tegning:
 Fasade Sør, Snitt A (Planlagt)

roots

Roots Arkitekter AS
Org. nr. 930 835 269

www.rootsarkitekter.no
office@rootsarkitekter.no
(+47) 94 28 00 55

Lørenskog kommune
Regulering, bygg og eiendom

Kommunens saksnr: -

27.05.2025

Beskrivelse / Redegjørelse

Huldretunet 31, 1461 Lørenskog
Gbnr. 100/744 i Lørenskog kommune (3222)

**Søknad om tillatelse i ett-trinn for bruksendring fra tilleggsdel
til hoveddel samt mindre fasadeendringer**

Tiltakshaver: **Tunay Hamza**
Postadresse: Huldretunet 31, 1461 Lørenskog
E-post: tunay@live.no
Telefon: (+47) 90069895

Ansvarlig søker: **Roots Arkitekter AS**
Kontaktperson: Brendan T. K. Chen
Postadresse: Bestumveien 19F, 0281 Oslo
Org. nr.: 930 835 269
E-post: office@rootsarkitekter.no
Telefon: (+47) 94 28 00 55

Prosjektnr: **RA2529**
Revisjon: -
Oppdragsansvarlig: Brendan T. K. Chen
Utarbeidet av: Karoline B. Holmestrand

Innhold

1.	Saksopplysninger	4
1.1.	Innledning.....	4
1.2.	Eierforhold (Hjemmelshaverne)	4
1.3.	Forhåndskonferanse.....	4
2.	Ansvarlig søkers beskrivelse av tiltaket	4
2.1.	Tiltaket vurderes som en vesentlig endring, ikke som en hovedombygging	4
2.2.	Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel	4
2.2.1.	Romhøyde	4
2.3.	Andre forhold som forblir uendret	5
3.	Naturpåkjenning	5
4.	Nabovarsling	5

1. Saksopplysninger

1.1. Innledning

På vegne av tiltakshaveren fremmer vi (Roots Arkitekter AS, org. 930835269) en søknad om tillatelse i ett-trinn for bruksendring av areal i dette bygget (byggningsnr. 150676797) fra tilleggsdel til hoveddel, samt en mindre fasadeendring.

1.2. Eierforhold (Hjemmelshaverne)

Eiendommen eies av Tunay Hamza, Jafar Mahmoud Hamza og Feride Izzat Mohammad.

1.3. Forhåndskonferanse

Det har ikke blitt avholdt en forhåndskonferanse for dette tiltaket.

2. Ansvarlig søkers beskrivelse av tiltaket

2.1. Tiltaket vurderes som en vesentlig endring, ikke som en hovedombygging

Tiltaket representerer ikke en «*hovedombygging*» av bygningen, kun en «*vesentlig endring eller vesentlig reparasjon*». Dette betyr at kravene i TEK17 kun gjelder for tiltaket.

2.2. Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel

Det søkes om bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel i deler av førsteetasjen på adressen Huldretunet 31 (gbnr. 100/744). Slik bruksendring er unntatt fra flere tekniske krav, jf. TEK17 §1-2 åttende ledd. Som en del av bruksendringen vil det også settes inn ett nytt vindu, for å imøtekomme krav om dagslys, sikker rømningsvei, mm. Flere andre tekniske forhold har blitt redegjort for under. Det vises for øvrig til vedlagte byggemeldingstegninger.

2.2.1. Romhøyde

De aktuelle rommene som søkes brukendret fra tilleggsdel til hoveddel har romhøyde på minimum 2000 mm. Romhøydene er dermed i tråd med preaksepterte ytelser i veiledning til TEK17 §12-7 tredje ledd.

2.3. Andre forhold som forblir uendret

Blant annet forblir følgende forhold uendret:

- Boligens stilart og særpreg.
- Minste avstander til eiendomsgrenser, formålsgrenser, nabobebyggelse og midtvei.
- Forhold knyttet til adkomst og parkering.
- Forhold knyttet til utvendige vann- og avløpsledninger.
- Forhold knyttet til renovasjon.
- Eksisterende uteoppholdsareal og grøntareal.
- Grad av utnyttning (eksisterende BYA).
- Eksisterende terreng.

3. Naturpåkjenning

Ifølge Norges vassdrags- og energidirektorat ligger ikke det eksisterende huset i et aktsomhetsområde for naturpåkjenning.

4. Nabovarsling

Det ble vurdert nødvendig å varsle naboer om tiltaket, grunnet vinduet som er planlagt innsatt i sør-fasaden som følge av den omsøkte bruksendringen.

Tiltaket ble varslet til aktuelle naboer og gjenboere den 21.05.2025. Viser til vedlagt kvittering for nabovarsel, samt opplysninger gitt i nabovarselet.



LØRENSKOG KOMMUNE

Teknisk avdeling
KONTOR FOR BYGGE- OG RØRKONTROLL
Telefon 70 12 30

1470 Lørenskog,
RÅDHUSET

13. september 1984

Bjørn Erik Paulsen,
Marcus Thranes vei 95 B,

1472 FJELLHAMAR.

Vår ref. (bes oppgitt ved svar)
A 100/389 GS/ALE

AD: HULDRETUNET 1-2-3-4-5-6-7-8-10-12-14-16-18-19-20-22-~~24~~-26-27
28-29-30-31-32-33-34-35. ROLVSRUD SKOG, DELFELT 1.
GNR. 100, BNR. 389, FERDIGATTEST.

Det ble den 23.8.84 foretattinspeksjon av nyoppførte eneboliger
på ovennevnte eiendommer.

Kfr. byggemelding innkommet den 24.6.81.

En fant alle arbeider utført.

Ferdigattest meddeles herved.

F. Chr. Mohn
bygningssjef



Roots Arkitekter As
Bestumveien 19F
0281 Oslo

Saksbehandler / telefon
Mirjana Andric / 477 89 239

Vår referanse:
26/22621- 3

Deres referanse:

Dato:
20.04.2026

Ferdigattest - Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel - Endrig av bygg - utvendig - Fasade

Adresse Huldretunet 31	Gnr./bnr./fnr./snr. 100/744//	Bygning
Ansvarlig søker Roots Arkitekter As Bestumveien 19F 0281 Oslo	Tiltakshaver Tunay Hamza Huldretunet 31	
Tiltakets art: Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel - Endrig av bygg - utvendig - Fasade	Bygningstype:	

Ferdigattest er gitt med bakgrunn i mottatt søknad.

Søknad om ferdigattest er mottatt 08.04.2026.

Tillatelse til bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel ble gitt 03.10.2025 (dok. 25/4440-4).

Det er bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter, er oppfylt. Ferdigattest gis på dette grunnlaget.

Det er ikke gitt opplysninger om at det forekommer endringer i forhold til godkjent dokumentasjon for tiltaket. Tiltaket forutsettes utført i tråd med gitt tillatelse og godkjente kart og tegninger.

Tiltaket, eller deler av tiltaket, må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf. plan- og bygningsloven § 20-1).

Klageadgang

Vedtaket kan påklages til Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus i medhold av plan- og bygningsloven § 1-9 og forvaltningslovens kap. VI. Klage sendes Lørenskog kommune, postboks 304, 1471 Lørenskog eller postmottak@lorenskog.kommune.no

Klagefristen er 3 uker fra den dag melding om avgjørelsen er kommet frem til klageren. En klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Kommunen er ikke ansvarlig for tap som tiltakshaver måtte lide ved en slik omgjøring.

Med hilsen
byggesak

Maria Fredrikke Krogstad
teamansvarlig

Mirjana Andric
fagsjef

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.

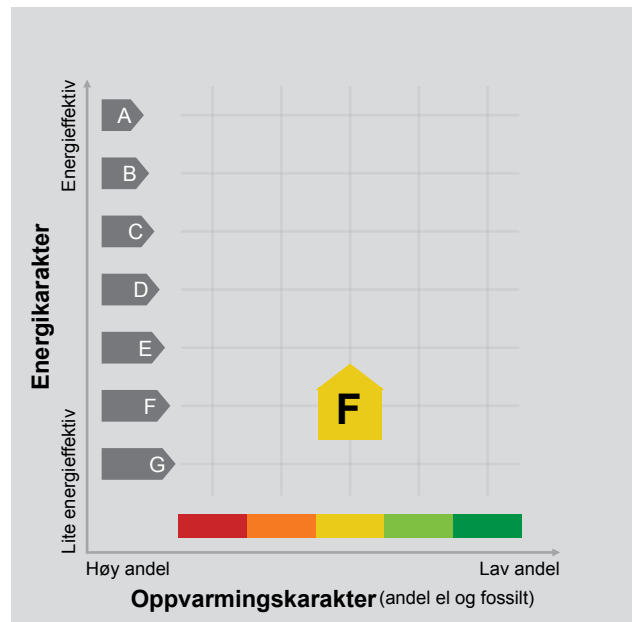
Vedlegg:
Gjennomføringsplan v3

Kopi til:
Tunay Hamza

Huldretunet 31

ENERGIATTEST

Adresse	Huldretunet 31
Postnummer	1461
Sted	LØRENSKOG
Kommunenavn	Lørenskog
Gårdsnummer	100
Bruksnummer	744
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	150676797
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-80444
Dato	16.02.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Slå el.apparater helt av

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- Montering tetningslister
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1982
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	108
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. **24 24 08 95**.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 2: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 3: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 4: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 5: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 6: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 7: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 9: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 12: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 13: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 14: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak utendørs

Tiltak 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 17: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 18: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

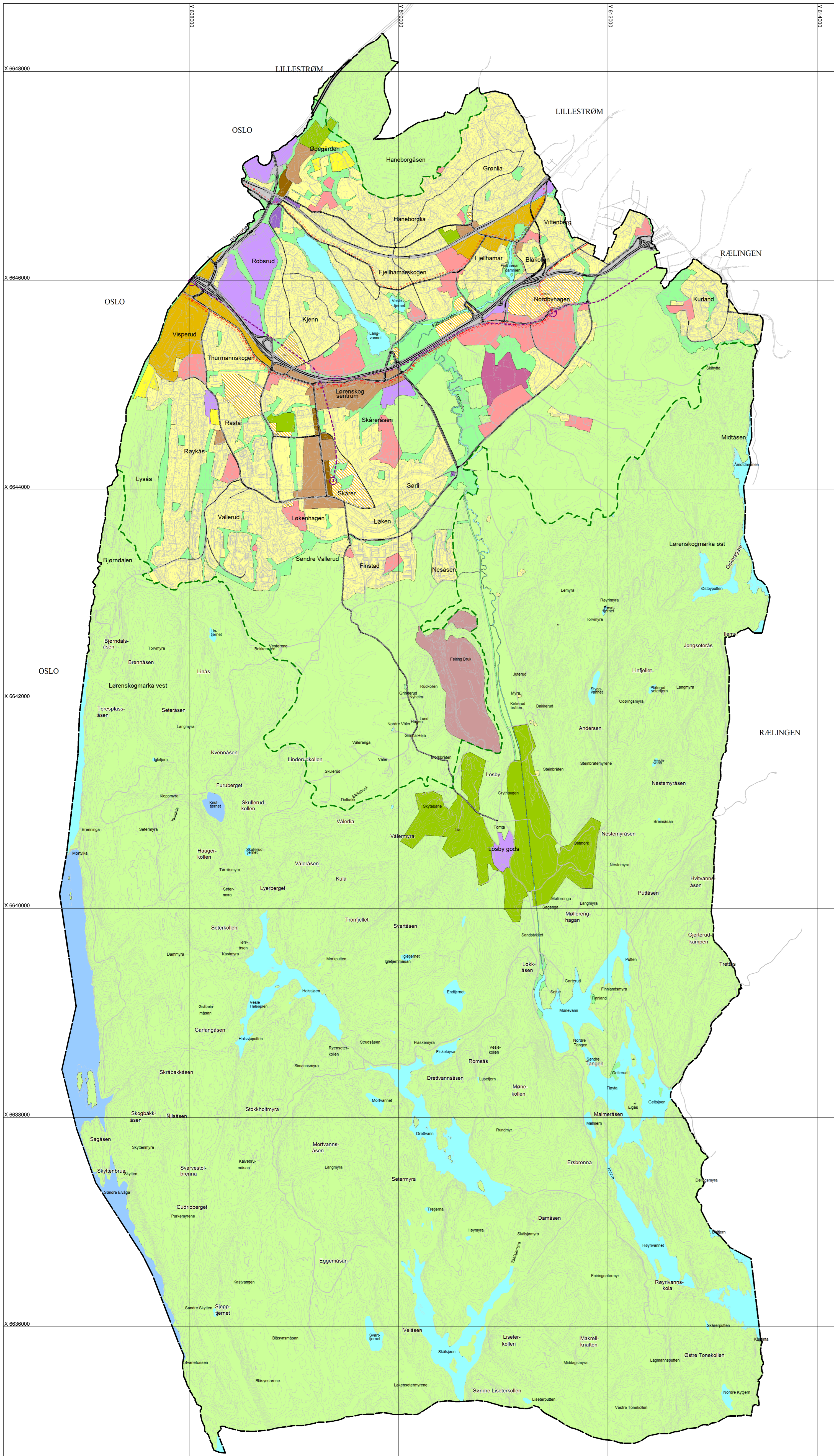
Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.



TEGNFORKLARING

BEBYGGELSE OG ANLEGG

- | Nåværende | Fremtidig | |
|-----------|-----------|--|
| | | Bebyggelse og anlegg |
| | | Boligbebyggelse |
| | | Sentrumsformål |
| | | Tjenesteyting |
| | | Råstoffutvinning |
| | | Næringsbebyggelse |
| | | Idrettsanlegg |
| | | Grav-og urnelund og park |
| | | Boligbebyggelse/tjenesteyting |
| | | Boligbebyggelse/kontor/tjenesteyting |
| | | Boligbebyggelse/næringsbebyggelse |
| | | Boligbebyggelse/forretning/tjenesteyting/næringsbebyggelse |
| | | Forretning (plasskrevende varer)/næringsbebyggelse |
| | | Tjenesteyting/idrettsanlegg |

INFRASTRUKTUR SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK

- | Nåværende | |
|-----------|--|
| | Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur |

GRØNNSTRUKTUR

- | Nåværende | |
|-----------|---------------|
| | Grønnstruktur |

LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTS-FORMAL SAMT REINDRIFT

- | Nåværende | |
|-----------|---|
| | Landbruk-, natur- og friluftsområde, samt reindrift |

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE

- | Nåværende | |
|-----------|---------------------|
| | Drikkevann |
| | Friluftsområde vann |

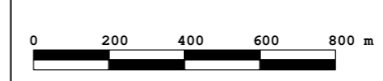
HENSYNSSONER, JURIDISKE LINJER OG PUNKTER

- | Nåværende | Fremtidig | |
|-----------|-----------|-------------------------------------|
| | | Planens bregrensning |
| | | Grense for arealformål |
| | | Båndleggingsgrense |
| | | Gjennomføringsgrense |
| | | Sikringsonegrense |
| | | Fjernvei |
| | | Hovedvei |
| | | Samvei |
| | | Adkomstvei |
| | | Jernbane |
| | | Kollektivtrasé - superbuss |
| | | Høystandard sykkelvei |
| | | Mulig T-banetrasé (ikke juridisk) |
| | | Mulig T-banestasjon (ikke juridisk) |
| | | Markagrensa |

Forslagstiller: Lørenskog kommune	Kart revidert av: Lørenskog kommune
Varsel om oppstart	16.09.2021
Kommunestyret - høring av planforslag	21.09.2022
Offentlig ettersyn	27.09.-13.11.2022
Kommunestyret - sluttbehandling	15.03.2023
Kunngjøring - vedtak	25.03.2023



2022003 KOMMUNEPLAN AREALPLAN



Kartgrunnlaget er kommunens kartverk
 Høydesystem NN 2000
 Koordinatsystemet Euref89 UTM sone 32
 Digitalisering, tilrettelegging og grafisk utforming er utført av Teknisk sektor



1:20000



Lørenskog kommune

Situasjonskart

Eiendom: 100/744

Adresse: Huldretunet 31

Utskriftsdato: 01.04.2025

Målestokk: 1:500



roots

Roots Arkitekter AS
 Org. nr. 930 835 269 MVA
 Tlf: 942 80 055
 office@rootsarkitekter.no
 www.rootsarkitekter.no

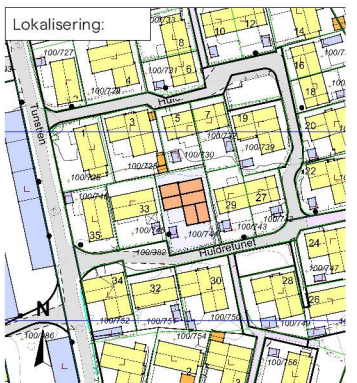
Fase:
 Byggemeldingstegninger

Rev	Dato	Beskrivelse	Sign	KS
-	02.04.25	Byggemelding	KBH	BC

Prosjekt: RA2529
 Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel

Huldretunet 31, 1461 Lørenskog
 Gnr./Bnr.: 100/744, Lørenskog kommune

Tiltakshaver:
 Tunay Hamza
 Huldretunet 31, 1461 Lørenskog



IKKE ARBEIDSTEGNINGER

Målestokk (A3): 1:500
 Høyderef.: NN2000

Tegningsnr.: A10-01
 Revisjonnr.: -

Type tegning:
 Situasjonsplan

1) Det tas forbehold om feil i kartgrunnlaget. 2) Ved utskrift fra PDF-fil kan målestokken bli unøyaktig.

Nabolagsprofil

Huldretunet 31 - Nabolaget Rolvsrud Skog - vurdert av 54 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Rasta senter Linje 110, 110E, 115E, 315	3 min 0.2 km
Lørenskog sentrum terminalen Totalt 14 ulike linjer	12 min 1.1 km
Lørenskog stasjon Linje L1	8 min 2.9 km
Ellingsrudåsen Linje 2	9 min 4 km
Lillestrøm stasjon Buss, flytog, tog	11 min 7.8 km

Skoler

Rasta skole (1-7 kl.) 599 elever, 25 klasser	8 min 0.6 km
Solheim skole (1-7 kl.) 506 elever, 20 klasser	15 min 1.3 km
Benterud skole (1-7 kl.) 547 elever, 21 klasser	15 min 1.4 km
Kjenn skole (8-10 kl.) 564 elever, 40 klasser	18 min 1.6 km
Løkenåsen skole (8-10 kl.) 326 elever, 25 klasser	22 min 1.9 km
Mailand videregående skole 900 elever	17 min 1.5 km
Lørenskog videregående skole 850 elever, 39 klasser	8 min 4 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100



Kvalitet på skolene

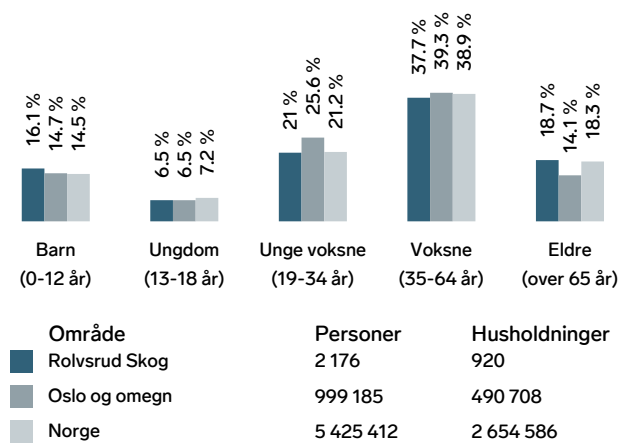
Veldig bra 80/100



Naboskapet

Godt vennskap 70/100

Aldersfordeling



Barnehager

Rasta barnehage (1-5 år) 114 barn	3 min 0.2 km
Eventyrstua barnehage (1-5 år) 67 barn	3 min 0.3 km
Rolvsrud barnehage (1-5 år) 95 barn	7 min 0.6 km

Dagligvare

Meny Rasta PostNord	4 min 0.3 km
Rema 1000 Skårer	11 min

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 92/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 85/100



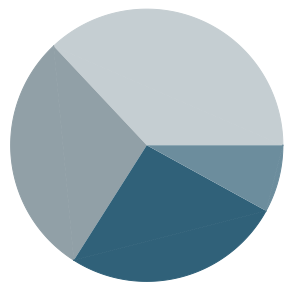
Støynivået

Lite støynivå 84/100

Sport

	Rasta skole Aktivitetshall, ballspill	9 min	0.6 km
	Rolvsrud stadion Fotball, friidrett	7 min	0.6 km
	Mudo Lørenskog	14 min	
	Fresh Fitness Skårer	14 min	

Boligmasse

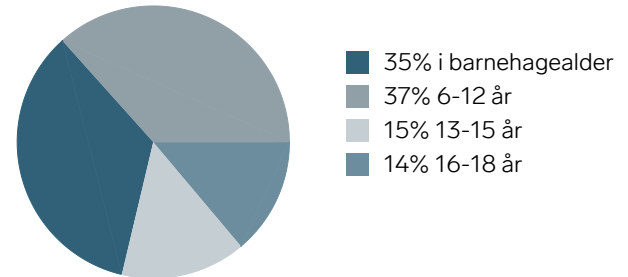


26%	enebolig
29%	rekkehus
37%	blokk
8%	annet

Varer/Tjenester

	Metro Senter	14 min
	Vitusapotek Rasta	4 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

47%

	Rolvsrud Skog
	Oslo og omegn
	Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	39%	33%
Ikke gift	48%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

