

# Snølia 5, 1470 LØRENSKOG

## Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Boligblokk

Byggeår: 2021

BRA: 45 m<sup>2</sup>  
BRA-i: 39 m<sup>2</sup>  
BRA-e: 6 m<sup>2</sup>

### Samlet vurdering

TG-0

1

TG-1

13

TG-2

0

TG-3

0

TG-IU

0

# 1. Tilstandsgradene

## TG-0

### **Tilstandsgrad 0: Ingen avvik**

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

## TG-1

### **Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik**

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

## TG-2

### **Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik**

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

## TG-3

### **Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik**

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

## TG-IU

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



## 2. Om rapporten

### Om rapporten

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

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

### Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

### Takstrappen

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

### Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

### Hvordan undersøkelsene skal skje

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

### 3. Rapportsammendrag

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

#### Bygningsdeler med TG3

## Bygningsdeler med TG2

## 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato  
26.11.2025

Rapportdato  
26.11.2025

### Hjemmelshavere

Navn: Sara Khazaeni

Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

### Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: Tore Haugstulen

Telefon: 90418516

Firma: Din Takst AS

Epost: th@din-takst.no

Adresse: Fjellrabben 12b, 2022 Gjerdrum

### Informasjon om boligen

Adresse: Snølia 5, 1470 LØRENSKOG

Kommunenr: 3222

Gårdsnr: 106

Bruksnr: 254

Festenr:

Seksjonsnr: 79

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår: 2021- Kilde Norges Eiendom

Boligtype: Boligblokk

#### Byggemåte

Bygningen er utført i henhold til bygningslovens bestemmelser, bestemmelser i teknisk forskrift (TEK) av 2017, og i samsvar med forskriftenes krav til tilgjengelighet. Garasjeanlegg utført i betong. Leilighetene er oppført i stål, betong eller i en kombinasjon av disse materialer. Tak og terrasser tekkes med membraner tilegnet formålet.

Byggemåte er hentet fra leveransebeskrivelsen.

Utebod i kjeller merket 79. Ca 6m2 Vestvendt balkong fra stue på ca 7m2.. Gulvvarme på badet.

## 5. Arealinformasjon

#### 4 etg.

Entre : Eikeparkett på gulv, malt gips vegger og malt himling. glatte dører. sikringsskap. garderobeskap.

Soverom 1 : Eikeparkett på gulv, malt gips på vegger og malt himling, garderobeskap.

Bad : Beige 20x20 fliser på gulv med varme, beige 20x40 fliser på vegger, Innfellbare dusjvegger, malt himling, hvit vask med møbel under, speilskap, innebygd wc, opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk. Rørfordelingsskap i tak.

Kjøkken : Hvit Norema kjøkkeninnredning, med hvit laminat benkeplate, integrerte hvitevarer. Mekanisk avtrekk. Radiator.

Stue : Eikeparkett på gulv, malt gips på vegger og malt himling. Utgang til ca 7m2 vestvendt balkong .

Takhøyde målt i stue til 2,5 meter.

Utebod i kjeller merket 79.

Gulvvarme på badet.

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

## Bygning: Hovedbygg

### Hovedareal

| Etasje    | BRA | BRA-i (internt bruksareal) | BRA-e (eksternt bruksareal) | BRA-b (Innglasset balkong) | TBA (terrasse- og balkongareal) |
|-----------|-----|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|---------------------------------|
| 4. etasje | 45  | 39                         | 6                           | 0                          | 7                               |
| Totalt m² | 45  | 39                         | 6                           | 0                          | 7                               |

### Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

| Etasje    | BRA | P-ROM | S-ROM | Beskrivelse P-Rom                         | Beskrivelse S-Rom |
|-----------|-----|-------|-------|-------------------------------------------|-------------------|
| 4. etasje | 39  | 39    | 0     | 1 Soverom, Entre, Stue, Kjøkken og 1 bad. |                   |
| Totalt m² | 39  | 39    | 0     |                                           |                   |

## Kommentar til arealberegning

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

## 6. Hovedrapport

### 6.4 Balkong, terrasse, platting

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

### 6.11 Etasjeskille og gulv på grunn

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |             |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Type                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Betongdekke |
| Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | TG-1        |
| <p>Høydemålinger på etasjeskiller er tilfredstillende etter NS3600 toleransekrav.</p> <p>Ved enkel nivellering på tilfeldige steder med linjelaser ble følgende rom målt:<br/>Stue måles en maksimal høydeforskjell på ca. 4mm over en lengde på 500cm(hele rommet) og ca 2mm over 2m.<br/>Entre måles en maksimal høydeforskjell på ca. 2mm over en lengde på 200cm(hele rommet) og 1mm over 2m.</p> |             |



## Overflater og innredning

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

Nei

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?

Nei

## Oppsummering av overflater og innredning

TG-1

Kjøkkeninnredning fra Norema med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vaskekum. Integrerte hvitevarer

## Avtrekk

Type avtrekk

Mekanisk

## Oppsummering av avtrekk

TG-1

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?

Nei

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

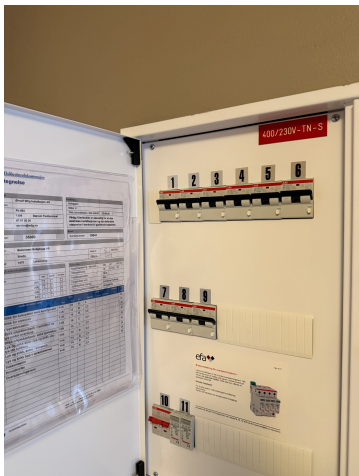
|                                                                                                                 |     |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift? | Nei |
| Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?                                                    | Nei |
| Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?                                                | Nei |
| Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?                                   | Nei |

## 6.15 Vinduer og dører

|                                                                                               |             |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Beskrivelse                                                                                   |             |
| Vinduer med 3-lags isolerglass fra 2021. Balkongdør med 3-lags isolerglass, Hvite innerdører. |             |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?                                        | Nei         |
| Er det påvist punkterte eller sprukne glass?                                                  | Nei         |
| Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?                                  | Nei         |
| Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?                             | Nei         |
| Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?                  | Nei         |
| <b>Oppsummering av vinduer og dører</b>                                                       | <b>TG-1</b> |



## 6.18 Elektrisk



|                                                                                                              |                  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år                                    | Nei              |
| Type sikringer                                                                                               | Automatsikringer |
| Type anlegg                                                                                                  | Skjult           |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?                                                       | Nei              |
| Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?                                      | Nei              |
| Er det manglende kursfortegnelse?                                                                            | Nei              |
| Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?                                         | Nei              |
| Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr? | Nei              |
| Er kabler utilstrekkelig festet?                                                                             | Nei              |
| Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?                          | Nei              |
| Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?                                                                 | Nei              |
| Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?                                | Nei              |

### Oppsummering av elektrisk

TG-1

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll etter retningslinjer fra FEL (forskrift for elektrisk lavspenningsanlegg) da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

Iht. veileder fra direktoratet for byggkvalitet skal ikke den bygningssakkyndige sette tilstandsgrad på det elektriske anlegget (<https://www.dibk.no/regelverk/forskrift-til-avhendingslova-tryggere-bolighandel>).

## 6.19 Avløpsrør



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

### Oppsummering av avløpsrør

TG-1

Staking kan gjennomføres via avløp til installasjoner og sluk.

## 6.20 Vannledninger



Skap i fellesgang med stoppekran

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

## 6.21 Ventilasjon

|                                    |                      |
|------------------------------------|----------------------|
| Type ventilerings                  | Mekanisk ventilasjon |
| <b>Oppsummering av ventilasjon</b> | <b>TG-1</b>          |
| Mekanisk avtrekksvifte på bad.     |                      |

## 6.22 Våtrom:



Beige 20x20 fliser på gulv med varme, beige 20x40 fliser på vegger, Innfellbare dusjvegger, malt himling, hvit vask med møbel under, speilskap, innebygd wc, opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk. Rørfordelingsskap i tak.

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?  
Det er baderomskabin.

Nei

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

### Oppsummering av bad

TG-1

mekanisk avtrekksvifte på bad .

### Sanitærutstyr

#### Beskrivelse

Badet er utstyr med gulvvarme, mekanisk avtrekk og dusjvegger,ett greps dusjbatteri. Vegghengt toalett. servant skap med glatte fronter. hvit servant med ett greps blandebatteri. Speil over servanten.

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd sisterner til klosett?

Ja

### Oppsummering av sanitærutstyr

TG-1

Sanitært utstyr fungerer som tiltenkt

### Ventilasjon

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Rommet har mekanisk avtrekk og tilluft ved dør.

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Ja

### Oppsummering av ventilasjon

TG-1

Avtrekk er testet med papir og fungerer som tiltenkt

### Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Nei

Er det registrert fukt eller andre skader ved fuktmåling?

Nei

### Oppsummering av fukt

TG-0

Det registreres ingen fukt og fungerer som tiltenkt

## Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

## 6.23 Overflater

Alle overflater

Nye 2021

Oppsummering av overflater

TG-1

