

Tilstandsrapport



Enebolig



Fjellveien 8, 1470 LØRENSKOG



LØRENSKOG kommune



gnr. 107, bnr. 1882

Sum areal alle bygg: BRA: 187 m² BRA-i: 160 m²



Befaringsdato: 16.10.2025

Rapportdato: 24.10.2025

Oppdragsnr.: 20347-1260

Referansenummer: HP1524

Autorisert foretak: Haaland Takst & Boligveiledning AS

Sertifisert Takstingeniør: Gard Sundbø Haaland

Vår ref: Gard Sundbø
Haaland



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.

Haaland Takst & Boligveiledning AS

Utfører taksttjenester

Rapportansvarlig

Gard Sundbø Haaland

Uavhengig Takstingeniør

gard@haaland-takst.no

922 64 215



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må 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 bygningssakkyndig, 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 åndsverkloven 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 straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Objektet er en enebolig på 2 plan som består av sokkeletasje og hovedetasje, samt kaldt loft.

- Boligen er opplyst å være oppført i 1978
- Materialer og bygningsdeler som er benyttet ved oppføring av boligen er av god kvalitet ut fra datidens materialer og produkter.

Det er nylig foretatt renovering av boligen med oppgraderinger, ombygging / romendringer ved begge etasjer, skiftet ut utvendige bygningsdeler, bygd ny terrasse og balkong, samt terrenganordninger.

Det er mottatt opplysninger av boligeier hva som er utført i perioden 2022 - 2025 med bl.a.;

- Ombygging / omplassering av rom med nye badrom, soverom, kontor, åpen løsning med stue og kjøkken
- Riv og nye vegger
- Innebygging av trapp
- Etablert hybeldel i 1. etg.
- Riv- og nye panel på langvegger, etterisolering
- Skiftet ut alle vinduer og ytterdører
- Montert snøfangere
- Påføre nytt pusslag på grunnmur
- Nye overflater i garasje og sportsbod

I boligmappa.no foreligger det FDV-dokumentasjon for utført arbeid i boligen med sjekklister med foto, produktinformasjon / datablad, Sintef-godkjenning, samt garantidokumenter for våtromsarbeid, rørleggerarbeid og elektrikerarbeid.

Enebolig - Byggeår: 1978

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takform er saltak

- Taket er tekket med takpanner av stål / aluminium

- Takrenner, nedløpsrør, snøfangere og beslag er av stål

Veggkonstruksjon med stenderverk fra opprinnelig oppført bolig.

- Ved renovering er det skiftet ut deler av kledning ved langvegger og deler av nedre del i gavl.

Stående kledning med beiset overflate

Liggende kledning i øvre del av gavl-vegg

I boligen er det montert vinduer med trerammer, 3-lags energiglass

Produktspesifikasjon:

- 3-lags energiglass
- Glassspesifikasjon: 4T/12ar/4/12ar/4T
- U-Verdi 0,9-1,0

Ytterdør av tre med kjerne av spon

- Dørblad med glatt overflate
- Sidefelt med vindu, 3-lags energiglass

Balkong - og terrassedør med trerammer, vindusfelt med 3-lags

energiglass

Veranda og terrasse i trekonstruksjon

- Impregnerte materialer, olje - og beiset overflate
- På støpt dekke over garasje er det lagt nytt tettesjikt med asfaltapp

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Overflater

Gulv: Fliser, laminat

Vegger: Malte plater, fliser

Himling: Malte plater med innfelte downlights

Støpt dekke mot grunn

Etasjeskille mellom 1. etg. og 2. etg. / loft er med trebjelkelag

Trapp trevirke med lukkede trinn

- Trappevange, trinn og rekkverk er med malt overflate

Innvendige dører er av presset spon, dørblad med glatte overflater, hvitmalte, dempelister i dørkarm

- To-fløyet dør ved gang til stue / kjøkken er med glassfelt
- Skyvedører ved soverom i hybeldel og til bod ved siden av kjøkken i 2. etg.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Våtrom i boligen er vurdert etter TEK 17

- Badrom i boligens 2. etg. er fra 2023
- Badrom og vaskerom i 1. etg. er fra 2025

- Flislagte gulv med elektriske varmekabler
- Flislagte vegger og malte veggplater
- Himlingsplater med innfelte downlights

Det foreligger FDV- dokumentasjon i boligmappa.no

Bl.a. er det utarbeidet sjekklister med foto fra utførende firma:

- Totalkonstrukt AS
- V&V Rørservice AS
- MarBud AS
- Membran - Teknisk AS _ Fremlagt garantibevis / Samsvarserklæring

Membran løsning: Mira 4400 Multicoat membransystem
Materialer innehar SINTEF godkjenning TG 20771

På badrom er det innredninger med servant og skuffeseksjon

- Ettgreps blandebatteri
- Regndusj og hånddusj, tappekran ved badekar er med termostatstyrte blandebatteri
- Veggmontert toalett

På hvert våtrom er det montert elektrisk styrt avtrekksvifte med sensor for luftfuktighet

KJØKKEN

[Gå til side](#)

2. etg.

Beskrivelse av eiendommen

Kjøkkeninnredning med folierte glatte fronter, lys grå utførelse

- Oppvaskkum i kompositt-materiale
- Tappekran med ettgreps blande batteri
- Rør-i-rør-system i kjøkkenbenk
- Installert system med WaterGuard for lekkasjevarsling / automatisk vannavstengning

Integrerte hvitevarer:

- Oppvaskmaskin
- Kjøll - og frysenskap
- Veggmontert stekeovn og mikroovn
- Induksjonstopp innfelt i benkeplate
- Kjøkkenventilator med avtrekk ført ut på fasade

1.etg.

Kjøkkeninnredning med folierte folierte fronter, hvit utførelse

- Oppvaskkum i rustfritt stål
- Tappekran med ettgreps blande batteri
- Rør-i-rør-system i kjøkkenbenk
- Installert system med WaterGuard for lekkasjevarsling / automatisk vannavstengning

Integrerte hvitevarer:

- Oppvaskmaskin
- Stekeovn
- Induksjonstopp innfelt i benkeplate
- Frittstående kjøll - og frysenskap
- Varmtvannsbereider er montert i hjørne ved kjøkkenbenk
- Kjøkkenventilator med avtrekk ført i kanal ut på fasade

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Varme

Boligen er oppvarmet med elektrisitet

Varmekabler på våtrom, varmematte i gang

Panelovner / frittstående ovner i oppholdsrom

Ventilasjon

I boligen er det naturlig ventilasjon med tiluft via enkelte ventiler i yttervegg

- På våtrom er det elektriske avtrekksvifter
- På kjøkken er det ventilatorer over kokesoner

Sanitær

Hovedinntak ved røroppstikk er i vaskerom 1. etg.

Deksel på vegg med tilgang til stoppekran med kuleventil som betjenes med hendel

I boligen er det nye vannledninger med rør-i-rør-system.

- Fordelerskap på vaskerom og badetrom i 1. etg.

Det er foretatt renovering med nye avløpsrør fra kjøkken og våtrom.

- Avløpsrør i boligen er av plast

I boligen er det det 2 varmtvannstanker

For hoveddel er bereder installert i bod under trappen

Volum: 190 liter

Effekt: 1,95 W

Prod.år: 2019

For hybel del er bereder plassert i kjøkkenbenk

Tekniske data er ikke synlig

Elektro

Det elektriske anlegg er oppgradert i forbindelse med renovering og ombygging av boligen

Det er 2 sikringsskap for boligen; hoveddel og hybel del

Sikringsskap er plassert i vindfang 1. etg. hvor det er felles inngang til hybel og hoveddel

- Kurser med kombisikringer / automatsikringer med jordfeilbryter
- Installert AMS måler (fjernavleser)

Brannvern i boligen

- Røykvarslere i hver etasje
- Slokkestyr er pulverapparat (6 kg.)

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Boligen er oppført i skrånende terreng med fjell - og sprengstein

Det er foretatt endringer med fallforhold av terreng mot bygningen ved å foreta graving på oversiden og etablert ny drenering og satt opp en støttemur som er fundamentert til fjell.

Det er etablert fall ut fra bygningskroppen.

Utvendige vann - og avløpsledninger er fra oppført bolig.

Ved renovering av boligen er lagt nye rør som er koplet til eksisterende som føres fra / til kommunal kum.

Utførende rørlegger har sjekket tilstand av eksisterende rør og vurdert disse til å fungere i lang tid fremover ved normal bruk og belastning.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

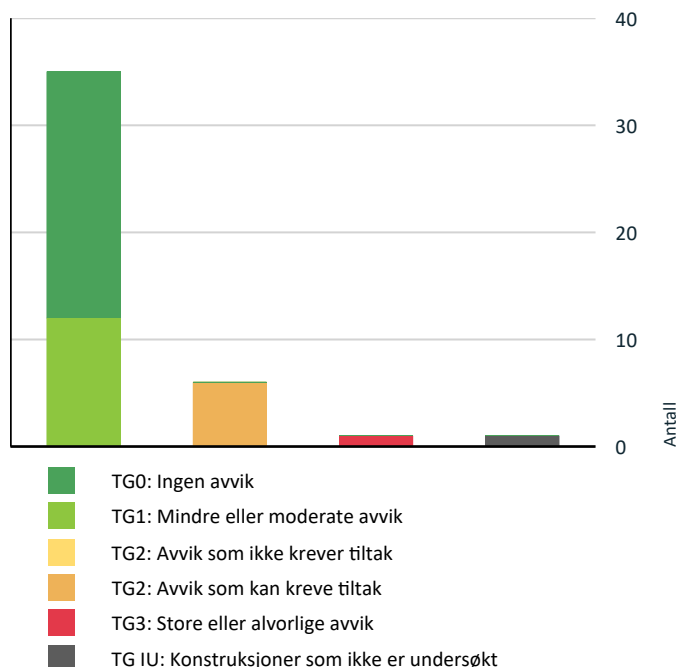
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Ved renovering av boligen er det gjort endringer med planløsning i begge etasjer
- Det foreligger plan - snitt og fasadetegninger som er vedlagt søknad om bruks - og fasadeendring

E-2-A-03 - Plan - rev 04

E-1-A-01 - Fasade - rev 2

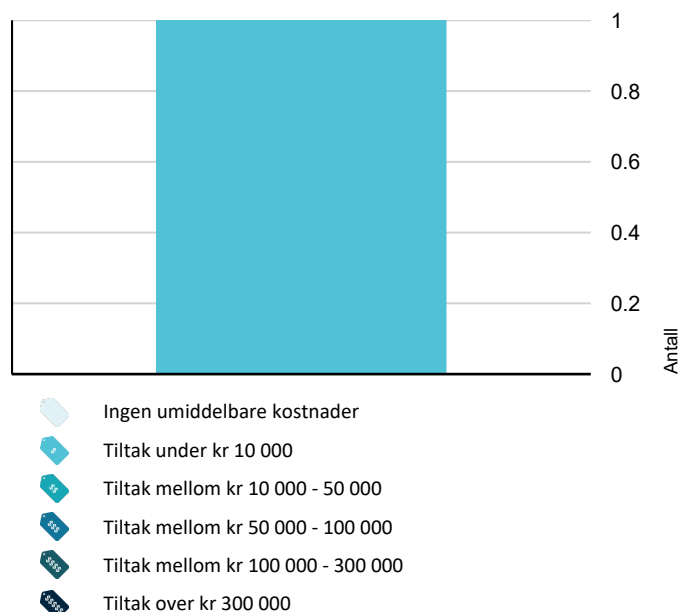
Sammendrag av boligens tilstand

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

Oppdrag og bestilling av tjeneste fra hjemmelshavere til eiendommen gjelder utarbeidelse av tilstandsrapport av enebolig som skal legges ut for salg.

- Eiendommen ligger i Lørenskog kommune.

Rapporten er basert på opplysninger gitt av eiendommens hjemmelshavere og dokumenter som er fremlagt i forbindelse med renovering av boligen.

- Rapporten utarbeides i etterkant av befaring som består av en bygningsteknisk gjennomgang av boligen.

- Rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen som kan påvirke dette oppdraget.

- Takstingeniøren følger det regelverk og de etiske regler Norsk Takst har fastsatt for medlemmene.

- Krav til takstmannens integritet er beskrevet i takseringsbransjens etiske retningslinjer.

Tilstandsrapporten er utført iht. Norsk Takst sine regler, NS 3424, NS 3940 og ny standard for arealmåling.

- Det gjøres oppmerksom på at rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige etter NS 3940.

Taksten er kun basert på en visuell befaring uten inngrep i byggverket / konstruksjonen.

- Det blir foretatt enkelte målinger med fuktindikator i områder som kan være utsatt for fukt med evt. hulltaking av vegg tilstøtende til våtsone på baderom og utlektet vegg i kjellerrom mot terreng.

Det forutsettes at eiendommen er godkjent til dagens bruk, samt at eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter er oppfylt.

Ved besiktigelse av boligen er denne møblert.

- Skader eller mangler som er skjult bak møbler, tepper, faste innredninger eller lignende vil derfor ikke kunne oppdages ved befaringen.

Skjulte konstruksjoner og statikk er ikke vurdert, det forutsettes at de ansvarlige i byggesaken har utført arbeider og dokumentasjon etter gjeldende lover, forskrifter og i henhold til god håndverksmessig utførelse.

Takstmannen aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Tomteforhold > Forstøtningsmurer

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Kravet om rekkverk på en støttemur gjelder ved en høydeforskjell på mer enn 0,5 meter der det er fare for fall, for eksempel ved gangarealer, terrasser eller lekeområder ved siden av muren.



Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 1U KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

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

Kart fra angir moderat til lav aktsomhet for radon ved boligområdet



Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

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

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Avstand mellom spiler i rekkverk er målt til 13 cm
- Dagens krav er maksimum 10 cm



Tekniske installasjoner > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

På soverom i 1. etg. og i stue / kjøkken 2. etg. er det ikke ventil i yttervegg for tilluft.

På soverom hvor det ikke er ventiler i yttervegg for luftinntak er det registrert kondens ved nedre del av vindusglass.

Det må tørkes bort for å unngå at kondensvann trekker inn i treverket.



Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.



Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

[Gå til side](#)

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

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



Kjøkken > 2. Etasje > Stue / kjøkken > Avtrekk

[Gå til side](#)

Det mangler tilluft.

Det er ikke ventiler for tilluft til rommet

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår

1978

Standard

Eneboligen er oppført i 1978 etter bygningslov 1965 / byggeforskrifter fra 1969

- Bygningsmaterialer som er benyttet er av god kvalitet og standard etter datidens byggeskikk.

Vedlikehold

Etter overtakelse i 2022 og frem til høst 2025 har det blitt utført oppgraderinger:

- Renovering av hele boligen innvendig og utvendig med b.la. etablering av 3 våtrom, endring av planløsning og innredning av nye oppholdsrom.

- Etterisolering av yttervegger med ny kledning, nye vinduer og ytterdører,
- Endring med terreng ved oppkjørsel og rundt boligen, oppført støttemurer.
- Renovering av garasje
- Ny veranda og terrasse

Tilbygg / modernisering

2023	Renovering / modernisering	Renovering og ombygging av 2. etg.
2024	Renovering	Utvendig renovering
2025	Renovering / modernisering	Renovering og ombygging av 1. etg.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med takpanner av stål / aluminium

Taket er besiktiget fra bakkeplan / skråning ovenfor boligen.

Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket uten sikring.

Årstall: 2000

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Nedløp og beslag

Takrenner, nedløpsrør og beslag er av stål

- Snøfangere er montert av System Tak AS i 2024

Årstall: 2000

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport



Montert snøfangere på takflaten over inngangsparti



Pipehatt for fyring og lufting er ikke i bruk

TG 1 Veggkonstruksjon

Veggkonstruksjon med stenderverk fra opprinnelig oppført bolig.

Ved renovering er det skiftet ut deler av kledning ved langvegger og deler av nedre del i gavl.

- Stående kledning med beiset overflate
- Liggende kledning i øvre del av gavl-vegg

Årstall: 2023

Kilde: Eier



TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Selvbærende takkonstruksjon med w-takstoler i tre

- Undertak med panelbord
- Gulvbord på isolert bjelkelag



W-takstoler som bærende elementer for takkonstruksjonen. Lufterventiler i gavl.

TG 0 Vinduer

Tilstandsrapport

I boligen er det montert vinduer med 3-lags energiglass med lav U-verdi (tall som angir varmetap / isoleringsevne)

Info fra faktura fra Vindu Butikken AS

Produktspesifikasjon:

- 3-lags energiglass
- Glasspesifikasjon: 4T/12ar/4/12ar/4T
- U-Verdi 0,9-1,0
- Rw= 33 dB
- Kvistfri furu, laminert fingerskjøtet
- hvit spacer (mellom glass)

Årstall: 2023

Kilde: Produksjonsår på produkt

Dører

Ytterdør av tre med kjerne av spon

- Dørblad med glatt overflate
- Sidefelt med vindu, 3-lags energiglass

Balkong - og terrassedør med trerammer, vindusfelt med 3-lags energiglass.

Årstall: 2023

Kilde: Produksjonsår på produkt

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda og terrasse i trekonstruksjon

- Impregnerte materialer, olje - og beiset overflate
- Høyde på rekkverk er målt til 1,01 m

På støpt dekke over garasje er det lagt nytt tettesjikt med asfaltapp.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

INNVENDIG

Overflater

Gulv: Fliser, laminat

Vegger: Malte plater, fliser

Himling: Malte plater med innfelte downlights

Årstall: 2024

Kilde: Eier

Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt dekke mot grunn

Etasjeskille mellom 1. etg. og 2. etg. / loft er med trebjelkelag

Det er lagt trinnlyd-plater i 2. etg. over hybeldel

Radon

Det er ikke gitt informasjon om foretatt radonmålinger i boligen.

Tilstandsrapport

Boligen er ikke utført med radonsperre da det ikke var innført ved tidspunkt for oppførelse av bygningen.

Vurdering av avvik:

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

Kart fra angir moderat til lav aktsomhet for radon ved boligområdet

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det anbefales å foreta målinger i perioden oktober - april

TG 10 Pipe og ildsted

Opprinnelig elementpipe og ildsted med peis er revet

- Del av pipe gjenstår på loft, og over tak er det pipebeslag av stål.



Gjenstående del av pipe over bjelkelag på kaldt loft



Gjenstående del av elementpipe ført gjennom tak. Utvendig pipe er fullbeslått

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Rom med vegger under terreng er trapp og vaskerom for hoveddel, badetom og stue i hybeldel

- Rommene i kjelleretasjen er nylig renovert og innredet

- I forkant av innvendig renovering er det foretatt gravearbeid ved terreng på oversiden av boligen og påført nye grunnmursplater.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

TG 2 Innvendige trapper

Trapp i trevirke med lukkede trinn

- Trappevange, trinn og rekkverk er med malt overflate

Årstall: 2023

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Avstand mellom spiler i rekkverk er målt til 13 cm

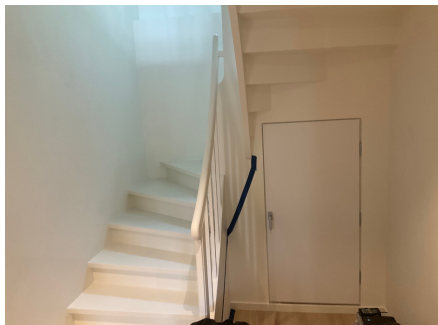
- Dagens krav er maksimum 10 cm

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Tilstandsrapport

Det anbefales å montere håndløper på vegg og vurdere å montere ekstra spiler i rekkverk for å oppfylle dagens sikkerhetskrav.



TG 0 Innvendige dører

Innvendige dører er av presset spon, dørbblad med glatte overflater, hvitmalte
- Dempelister i dørkarm

- To-fløyet dør ved gang til stue / kjøkken er med glassfelt
- Skyvedører ved soverom i hybel del og til bod ved siden av kjøkken i 2. etg.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

VÅTROM

2. ETASJE > BADEROM

Generell

Baderom i boligens 2. etg. er fra 2023 og vurdert etter TEK 17
Det foreligger FDV- dokumentasjon i boligmappa.no

Bl.a. er det utarbeidet sjekklister med foto fra utførende firma:

- Totalkonstrukt AS
- V&V Rørservice AS

Årstall: 2023

Kilde: Eier

2. ETASJE > BADEROM

TG 0 Overflater vegger og himling

- Flislagte vegger
- Himlingsplater med innfelte downlights

Årstall: 2023

Kilde: Eier

2. ETASJE > BADEROM

TG 0 Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektriske varmekabler

- Fall til sluk med målt høyde foran terskel til 2,30 m
- Nedsenket gulv i dusjnisen
- Målt høyde fra topp av slukrist til himling er 2,33 m
- Høyde på terskel er målt til 4,5 cm

Årstall: 2023

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BADEROM

TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk, klemring av stål

Påført sveisemembran med Mira 4400 Multicoat membransystem

Fremlagt garantibevis / Samsvarserklæring
fra MarBud AS

Det bekreftes at utførelse følger de anbefalinger og krav som er gitt av BVN (Byggebransjens våtromsnorm), og TEK 17.

Årstall: 2023

Kilde: Eier



Klemring av stål

2. ETASJE > BADEROM

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Innredning med servant og skuffeseksjon

- Ettgreps blandebatteri
- Regndusj og hånddusj med termostatstyrt blandebatteri
- Frittstående badekar, tappekran med termostatstyrt blandebatteri
- Veggmontert toalett

Årstall: 2023

Kilde: Eier



Lekkasjevarlser med spalte under veggmontert toalett

2. ETASJE > BADEROM

TG 0 Ventilasjon

I vindu er det luftespalte i øvre karm for tilluft

Det er montert elektrisk styrt avtrekksvifte med sensor for luftfuktighet

Tilstandsrapport

Årstall: 2023

Kilde: Eier



2. ETASJE > BADEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Måleutstyr (Protimeter MMS 2) angav normale fuktverdier i bunnsvill og mot bakside av veggplate.

I veggen er isolasjonen tørr, og det er ikke lukt som tyder på fukt i veggen.

Årstall: 2023

Kilde: Eier



Hulltaking i vegg på soverom mot tilstøtende vegg i dusjhjørne på baderom

1. ETG. > BAD VASKEROM

Generell

Baderom i boligens 1. etg. er fra 2025 og vurdert etter TEK 17
Det foreligger FDV- dokumentasjon i boligmappa.no

Fremlagt sjekkliste med foto /

Utførende firma:

- Totalkonstrukt AS
- V&V Rørservice AS
- Membran - Teknisk AS

Årstall: 2025

Kilde: Eier

1. ETG. > BAD VASKEROM

Overflater vegger og himling

- Flislagte vegger
- Himlingsplater med innfelte downlights

Tilstandsrapport

Årstall: 2025

Kilde: Eier

1. ETG. > BAD VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektriske varmekabler

Fall til sluk med målt høyde foran terskel til 2,30 m

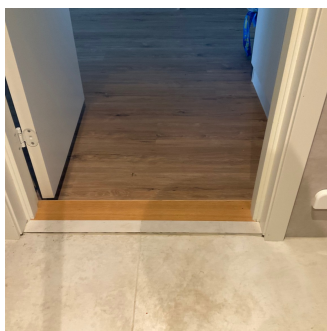
- Nedsenket gulv i dusjnisen

- Målt høyde fra topp av slukrist til himling er 2,33 m

- Høyde på terskel er målt til 4,5 cm

Årstall: 2025

Kilde: Eier



Terskel mellom stue og baderom

1. ETG. > BAD VASKEROM

TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med påført smøremembran

- Purus forhøyning 25 mm for stålklemring

Materialer som er brukt;

Mira 4400 Multicoat membransystem

Godkjenning fra SINTEF TG 20771

Det foreligger garantibevis / erklæring for utført jobb av MarBud AS

Årstall: 2025

Kilde: Eier



Plastsluk med klemring av stål. Kopp til å trekk opp for rens

1. ETG. > BAD VASKEROM

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

- Servant og skuffeseksjon

Tilstandsrapport

- Ettgreps blande batteri
- Klargjort for dusjhjørne med uttak til blande batteri
- Gulvmontert toalett

- Deksel på vegg med tilgang til hovedstoppekran
- Fordelerskap i vegg mot soverom
- Deksel på vegg til stakepunkt på avløpsrør

Årstall: 2025

Kilde: Eier

1. ETG. > BAD VASKEROM

Ventilasjon

Elektrisk styrt avtrekksvifte med fuktsensor

Årstall: 2025

Kilde: Eier



Elektrisk avtrekksvifte med fuktsensor

1. ETG. > BAD VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt på grunn av at våtsone er mot yttervegg

Årstall: 2025

Kilde: Eier

1. ETG. > BADEROM

Generell

Fremlagt sjekkliste med foto

Utførende firma:

- Totalkonstrukt AS
- V&V Rørservice AS

Årstall: 2025

Kilde: Eier

1. ETG. > BADEROM

Overflater vegger og himling

- Flislagte vegger
- Malte himlingsplater

Årstall: 2025

Kilde: Andre opplysninger: Sjekkliste – Membran arbeid i terrasse/bad

Tilstandsrapport

1. ETG. > BADEROM

TG 0 Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektriske varmekabler

Fall til sluk med målt høyde foran terskel til 2,28 m
- Nedsenket gulv i dusjnisen
- Målt høyde fra topp av slukrist til himling er 2,32 m

Årstall: 2025

Kilde: Eier



Terskel _ Fall på gulv _ høydeforskjell til topp slukrist er målt til 4 cm.

1. ETG. > BADEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Nedsenket dusjhjørne

Plastsluk med påført smøremembran av type Megaflex

Årstall: 2025

Kilde: Andre opplysninger: Garantibevis _
Membran - Teknikk AS

FDV-DOKUMENTASJON
Produktblad _ info
Joti plastsluk er boligsluk produsert i
Polypropylene (PP). Boligsluk for innfesting
av faste og smørbare membraner med
tykkelse min. 0,8 mm til 3,0 mm.



Sluk med klemring, kopp til å trekke opp for rens

1. ETG. > BADEROM

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

- Servant, skuffeseksjon
- Ettgreps blandebatteri
- Dusjhjørne med innfellbare dusjvegger
- Regndusj og hånddusj med termostatstyrt blandebatteri
- Veggmontert toalett med innebygd systerne

Årstall: 2024

Kilde: Eier



Spalte for lekkasjevarsler nederst ved innkasset systerne

1. ETG. > BADEROM

Ventilasjon

Elektrisk styrt avtrekksvifte montert på yttervegg

Årstall: 2024

Kilde: Eier



Avtrekksvifte på yttervegg

1. ETG. > BADEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke foretatt hulltaking ved veggplate i tilstøtende rom mot på baderom da stendersøker gir signal på materialer i veggen som vanskeliggjør hulltaking.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE / KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med folierte glatte fronter, lys grå utførelse

- Benkeplater av laminat
- Oppvaskkum i kompositt-materiale
- Tappekran med ettgreps blandebatteri

Tilstandsrapport

- Kran for oppvaskmaskin i kjøkkenbenk med vannstopper montert på vannrør
- Rør-i-rør-system i kjøkkenbenk
- Installert system med WaterGuard for automatisk vannavstengning ved lekkasje

Integrerte hvitevarer:

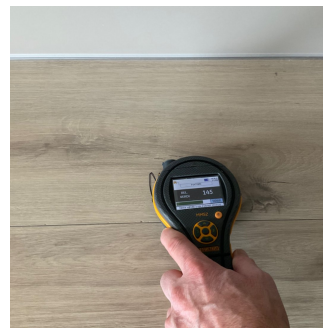
- Oppvaskmaskin
- Kjøøl- og fryseskap
- Veggmontert stekeovn og mikroovn
- Induksjonstopp innfelt i benkeplate
- Komfyrvakt monteres over koketopp

Årstall: 2023

Kilde: Eier



Røropplegg i kjøkkenbenk med installert WaterGuard
_ Montert og testet 15.12.2023



Fuktindikator angir normale fuktverdier på gulv foran kjøkkenben

2. ETASJE > STUE / KJØKKEN

Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ført ut på fasade

Årstall: 2023

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det mangler tilluft.

Det er ikke ventiler for tilluft til rommet

Konsekvens/tiltak

- Lufttilførsel (tilluft) må etableres.

Det anbefales å montere ventil i yttervegg



Kjøkkeninnredning på langveggen

1. ETG. > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med folierte folierte fronter, hvit utførelse

Tilstandsrapport

- Benkeplater av laminat
- Oppvaskkum i rustfritt stål
- Tappekran med ettgreps blandebatteri
- Kran for oppvaskmaskin i kjøkkenbenk med vannstopper montert på vannrør
- Rør-i-rør-system i kjøkkenbenk

Det er installert system med WaterGuard for automatisk vannavstengning

Integrerte hvitevarer:

- Oppvaskmaskin
 - Stekeovn
 - Induksjonstopp innfelt i benkeplate
- Det er ikke montert komfyrvakt (ligger i skap over ventilator)

- Frittstående kjøll - og fryseskap
- Varmtvannsbereeder er montert i hjørne ved kjøkkenbenk

Årstall: 2023

Kilde: Eier



Røropplegg i kjøkkenbenk med WaterGuard

1. ETG. > STUE/KJØKKEN

Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ført i kanal ut på fasade

Årstall: 2024

Kilde: Eier



Avtrekkskanal ført ut ved innkassing

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

I boligen er det nye vannledninger med rør-i-rør-system.

Tilstandsrapport

Hovedinntak ved oppstikk i dekke ved vaskerom
- Jernrør / kobber
- Stoppekran med kuleventil, - betjenes med hendel

Fordelerskap på vaskerom og badrom
Rør-i-rør-system med plastrør (pex)

Årstall: 2023

Kilde: Andre opplysninger: Sjekklister fra utførende rørlegger
FDV-dokumentasjon for Sanipex Tappevannsystem



Tilgang til stoppekran ved hovedinntak på vaskerom 1. etg.



Rørfordeling på badrom 1. etg.



Tilgang til fordelerskap på vaskerom i 1. etg.

Avløpsrør

Avløpsrør i boligen er av plast / PP

Det er foretatt renovering med nye avløpsrør fra kjøkken og våtrom.

Synlige avløpsrør i kjøkkenbenk og servantskap er av plast / PVC

Årstall: 2023

Kilde: Andre opplysninger: Sjekklister og foto fra utførende rørlegger
FDV-dokumentasjon

Tilstandsrapport



Ventilasjon

I boligen er det naturlig ventilasjon med tilluft via enkelte justerbare ventiler i yttervegg

- På våtrom er det elektriske avtrekksvifter
- På kjøkken er det ventilatorer over kokesoner

Årstall: 2023

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

På soverom i 1. etg. og i stue / kjøkken 2. etg. er det ikke ventil i yttervegg for tilluft.

På soverom hvor det ikke er ventiler i yttervegg for luftinntak er det registrert kondens ved nedre del av vindusglass.

Det må tørkes bort for å unngå at kondensvann trekker inn i treverket.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Det er behov for tilførsel av frisk luft for å opprettholde nødvendig utskiftning av brukt og fuktig luft.

Varmtvannstank

I boligen er det 2 varmtvannstanker

For hoveddel er bereder installert i bod under trappen

Fabrikat: CTC Standard 200

Volum: 190 liter

Effekt: 1,95 W

Prod.år: 2019

For hybeldel er bereder plassert i kjøkkenbenk

Fabrikat: Høyax

Tekniske data er ikke synlig

Volum: ca. 116 liter

Begge beredere er med fast EL-tilkopling og evt. vannlekkasje ledes til avløp

Årstall: 2019

Kilde: Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport



Bereder i bod under trapp, fast EL-tilkopling



Bereder i kjøkkenbenk, avløp fra sikkerhetsventil og fast EL-tilkopling



Sluk i bod hvor bereder er installert

Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden 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.

Det elektriske anlegget er oppgradert i forbindelse med renovering og ombygging av boligen

Det er 2 sikringsskap for boligen; hoveddel og hybeldel

Sikringsskap er plassert i vindfang 1. etg. hvor det er felles inngang til hybel og hoveddel

Opplysning i samsvarserklæring fra Hadeland Elektro AS:

Oppgradering av elektrisk anlegg i Fjellveien 8.

Ombygd u.etg med gang, soverom, vaskerom, samt hybel, med kjøkken, bad, oppholdsrom.

Montert nye sikringsskap med overspenningsvern.

Trukket opp nye tilførsler til kjøkken.

Trukket fram fremtidig føringer for loft.

Trukket nye tilførsler til bad, stue og soverom.

Montasje av elbil-lader utenfor garasje.

Montasje av belysning i garasje, stikk i garasje og bod. Montasje av utebelysning ved terrasse, inngangsparti og garasje.

Varmekabelanlegg i følgende rom;

Hovedbad utført januar 2023 TQXP 840W

Bad i hybel januar 2023 300W

Varmefolie i gang sommer 2023

Vaskerom august 2025 900W

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i

Tilstandsrapport

eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

2023 Nytt elektrisk anlegg i hele boligen

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Utførende elektrikerfirma er Hadeland Elektro AS

Samsvarserklæring er lagt inn i boligmappe.no

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

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

Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Nei

Generell kommentar

Det elektriske anlegget er vurdert ut fra fremlagte dokumenter og besiktigelse av sikringsskap i boligen.

EL-anlegget er ikke kontrollert av undertegnede takstmann da det er utenfor kompetanseområdet.

Tilstandsrapport



Sikringsskap for hoveddel



Sikringsskap for hybeldel

TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Brannvern i boligen:

- Røykvarslere i hver etasje
- Slokkeutstyr er med pulverapparat (6 kg.)

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av fjell, sprengstein og faste masse

TG 2 Fuksikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringsrør er fra oppført bolig

Ifølge boligeier ble det foretatt gravearbeid ned til drenerør, og disse ble vurdert til å være i god stand.

Det ble montert nye grunnmursplater som ekstra fuksikring.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Tilstandsrapport

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur med lettklinkerblokker

Det er påført nytt lag med fiberarmering og utvendig pusslag.

TG 3 Forstøtningsmurer

På oversiden av boligen er det oppført en støttemur i støpt betong, fundamentert til fjell

Ved siden av garasjen er det støpt vegg / kant

Årstall: 202

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Kravet om rekkverk på en støttemur gjelder ved en høydeforskjell på mer enn 0,5 meter der det er fare for fall, for eksempel ved gangarealer, terrasser eller lekeområder ved siden av muren.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Høyde på støttemurer er over 0,50 meter

Kostnadsestimat: Under 10 000



Støpt støttemur på oversiden av boligen



Område med skrått terreng mot nabo



Støttemur i skråning ved gavl

TG 0 Terrengforhold

Boligen er oppført i skrånende terreng

Det er foretatt endringer med fallforhold av terreng mot bygningen ved å foreta graving på oversiden og etablert ny drenering og satt opp en støttemur.

Det er etablert fall ut fra bygningskroppen.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann - og avløpsledninger er fra oppført bolig.

Ved renovering av boligen er lagt nye rør som er koplet til eksisterende som føres fra / til kommunal kum.

Utførende rørlegger har sjekket tilstand av eksisterende rør og vurdert disse til å fungere i lang tid fremover ved normal bruk og belastning.

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.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

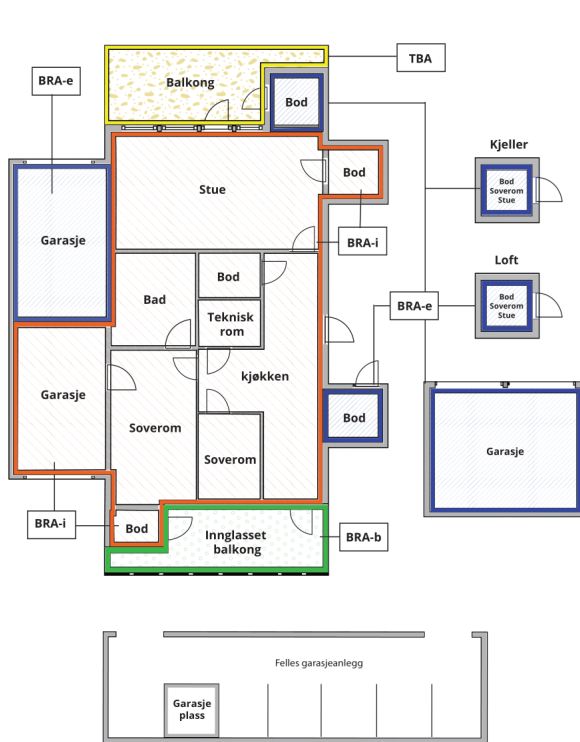
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. Etasje	83			83	44
1. etg.	77	27		104	
SUM	160	27			44
SUM BRA	187				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Stue / kjøkken, bad, soverom, bod, soverom / kontor, åpent trapperom		
1. etg.	Vindfang, hall m/trapp, bad, vaskerom, stue/kjøkken, soverom, soverom, bad, soverom	Bod, garasje	

Kommentar

Areal er målt på stedet og sammenstilt med plantegninger vedlagt søknad om bruks - og fasadeendring.

- Reviderte plantegninger 04 og fasadetegninger datert 10.06.2024 er lagt til grunn ved ferdigattest fra Lillestrøm kommune datert 18.06.2024
- Bruksareal av boligen er inkludert innvendige vegger, evt. piper og sjakter ved våtrom og kjøkken.

Uteområder

Utgang fra soverom i 2. etg. til veranda

- Areal av veranda er oppmålt til 7,3 m²

Utgang fra stue / kjøkken til terrasse over garasjen

- Areal av terrassen er oppmålt til 35 m²
- Platå med trappetrinn til gangvei langs støttemur har areal på ca. 2 m²

Loftsrom

- Tilgang til loftsrommet via luke i himling gang 2. etg. med nedfellbar trappetiste.
- Areal av loftet er ikke måleverdig på grunn av lav høyde (1,50 m) og avstand mellom takstoler er målt til 57 cm.
- Det er lagt plater på bjelkelaget, og loftsrommet er egnet til lagringsplass

Integrert garasje

- Støpt dekke som er pusset og påført to-komponent
- Vegger med lettbetong, pusset og malt overflate
- Øvre dekke er av støpt betong med takterasse
- Vinduer i yttervegg er med trerammer, isolerglass
- Motorstyrt leddport av stål
- Oppgardert elektrisk anlegg, lys, montert EL-billader
- Bakenforliggende bod er med nye overflater, ventil i yttervegg

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Ved renovering av boligen er det gjort endringer med planløsning i begge etasjer

- Det foreligger plan - snitt og fasadetegninger som er vedlagt søknad om bruks - og fasadeendring

E-2-A-03 - Plan - rev 04

E-1-A-01 - Fasade - rev 2

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Rørlegger, - elektriker, murer - og snekkerarbeid utført i periode 2023 - 2025 i forbindelse med renovering av boligen

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	157	30

Kommentar

Enebolig Rom som tidligere er benevnt som S-rom er bod og garasje

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.10.2025	Gard Sundbø Haaland	Takstingeniør
	Magnus Finnestad og Maren Haugli Nyhuus	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3222 LØRENSKOG	107	1882		0	623 m ²	Kartverket, Eiendomsregisteret _ seeiendom.no	Eiet

Adresse

Fjellveien 8

Hjemmelshaver

Finnestad Magnus, Nyhuus Maren Haugli

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har en barnevennlig beliggenhet like ved Langvannet i Lørenskog.
- Fra boligen er det kort vei til tog, skoler og barnehager.

Service tilbud:

Dagligvarer ved Lørenskog Stasjonsby, forretninger, servicetilbud og spisesteder ved Metro senter og Triaden Lørenskog Storsenter.

Fritidsaktiviteter:

- Idrettsfasiliteter og rekreasjonsområder i nærområdet med blant annet flere ballplasser, ishall bak Metro senter, golfbane på Losby, svømmehall og tennisbane ved Kjenn, fotballstadion på Fjellhamar, samt flerbrukshall på Fjellsrud.
- Nærhet til Skianlegget Snø har alpine nedfarter, stolheis og langrennsspor på rundt 2 km.
- Turområder ved Skjettenåsen
- Lørenskog grenser til Østmarka med turområder og løypenett.

Kulturtilbud ved Lørenskog Hus med blant annet kino, bibliotek, aktivitetshus for ungdom, scener, musikk- og kulturskole.

Barnehager, skoler

- Fjellhamar gård barnehage, Framtia barnehage, Fjellhamar barnehage,
- Nye Fjellhamar skole (1.-7. trinn)
- Fjellsrud ungdomsskole (8.-10. trinn)

Kollektiv transport

- Tog ved Hanaborg stasjon
- Bussholdeplasser i Arne Garborgs vei og Nordahl Griegs vei

Adkomstvei

Eiendommen har direkte adkomst via offentlig veg
- Langs del av eiendommen er det en midlertidig gang - og sykkelvei (kommunal)

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkrør.

Regulering

Reguleringsplan for Fjellhamarskogen.
Plan nr. 22-4-10, del 1 og 2, med tilhørende bestemmelser
Vedtaksdato: 25. februar 1987

Om tomten

- Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng.
- Gruset oppkjørsel med singlet oppstillingsplasser foran boligen.
 - Tomten er opparbeidet med plen, beplantning, busker og frukttrær, stakittgjerde langs veien.
 - Over garasjen er det terrasse i trekonstruksjon, på oversiden og ved kortsider av boligen er det satt opp forstøtningsmurer.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Kommentar
6 800 000	2022	Informasjon fra Eiendomsverdi

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
WaterCircles Forsikring ASA	100898483	Fullverdi		
Kommentar Pluss Villaforsikring Sopp, råte og skadeinsekter Innbo				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	24.10.2025	Mottatt på e-post fra eiendomsmegler fredag 24. okt '25	Gjennomgått	6	Nei
Ferdigattest - Bruksendring - Fasadeendring - Endring av pipe	18.06.2024	Lastet ned fra boligmappa.no	Gjennomgått	2	Nei
Egenerklæring for selvbygger	06.06.2024	Lastet ned fra boligmappa.no	Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.10.2025	Oversendt signert tilstandsrapport til hjemmelshaver og eiendomsmegler

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. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke 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 normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og 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 funksjonssprøving 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 insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

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 fukttinnhold 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, 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 rent 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."
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringsstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- 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](#)

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/personvernerklæring/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/HP1524>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon