# Tilstandsrapport

Enebolig m/hybel

Glabakkveien 10 D, 2007 KJELLER

LILLESTRØM kommune

gnr. 31, bnr. 330, snr. 4

**Sum areal alle bygg: BRA: 451 m² BRA-i: 414 m²**



**Befaringsdato:** 29.06.2026 **Rapportdato:** 20.07.2026 **Oppdragsnr.:** 12123-1738 **Eiendomsverdi ref nr:** QG9727

**Foretak:** Norm AS **Takstingeniør:** Rune Kristoffersen

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

# Norm AS – Din trygghet - vår fagkompetanse

Når du velger Norm, velger du mer enn en takstrapport. Du velger et solid fagmiljø med høy kompetanse, bred erfaring og sterk lokal forankring.

Vi har hovedkontor i Hønefoss og avdelingskontorer med egne takstingeniører bosatt i Hallingdal, Valdres og på Hadeland. Lokal tilstedeværelse gir oss inngående kjennskap til markedet og regionale forhold – en merverdi som styrker kvaliteten i våre vurderinger.

Våre takstingeniører er byggmestere og ingeniører med erfaring fra privat og offentlig sektor. Vi har bakgrunn fra utførende håndverk, byggeledelse, prosjektutvikling og eiendomsforvaltning. Dette gir grundige, presise og etterprøvbare vurderinger som gir trygghet for både kjøper og selger.

Norm er også en aktiv problemløser. Mangler det dokumentasjon i forbindelse med salg kan vi bistå med energimerking, søknad om bruksendring, midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest – effektivt og profesjonelt.

Se www.norm.as for mer informasjon om våre tjenester.

norm
TAKST & RÅDGIVNING

**Rapportansvarlig**



Rune Kristoffersen
Uavhengig Takstingeniør
rune@norm.as
916 57 101

Norsk takst NITO

norm
TAKST & RÅDGIVNING

# 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 byggeregler

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.

## 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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/ ).

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.

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 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, 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

BELIGGENHET:
Eiendommen er beliggende i etablert boligområde på Kjeller.

BEBYGGELSEN:
Enebolig med hybelleilighet er fra 2020 (ferdigattest gitt 06.01.2021)

OM TOMTEN:
Eiet tomt på 520 m² med plant område for gårdsplass/parkering og del av terrasse, ellers er tomt skrånende. Tomt er i hovedsak opparbeidet med asfaltert parkering, noe areal med singeldekke ved parkering og terrasser. Mot nord er det støttemur inn mot terreng av stablet granittblokker med levegg.

SAMMENDRAG BESKRIVELSE AV BYGNINGSKONSTRUKSJON OG STANDARD:

**Enebolig m/hybel - Byggeår: 2020**

UTVENDIG Gå til side

Grunnmur for u-etasje er bygget som "passivmur", grunnmursystem med bærende armert betongvegg av sprøytebetong på utsiden av isolert bindingsverk av tre. Mellom betong og bindingsverk er det plassert EPS isolasjonsplater, grafitt-EPS. Denne har betydelig større varmemotstand sammenlignet med vanlig EPS. Grunnmur uten tilbakefylling er i hovedsak kledd med trekledning utvendig, likt som 1- og 2. etasje.

Yttervegger over grunnmur består av 198 mm isolert bindingsverk med trekledning.
Trekledningen består av royalimpregnert kledning fra Saga Wood i kombinasjon med royalimpregnert kledning fra Alvdal Skurlag. All kledning er skrudd med rustfrie skruer.

Vinduer og skyvedører fra Nordan i malt tre med 3-lags glass, og er aluminiums beslått utvendig, for enkelt vedlikehold.
Vinduer som ikke har tilkomst i 2.etg, samt vinduer over ytterdør, har selvrensende glass utvendig.

Det er montert utvendig screens på de store vinduene i stuen, til kontoret, spisestuen og
hovedsoverom. Screens styres fra brytere, men kan også inkluderes og automatiseres i smarthus-systemet.

Terrassedører fra kjøkken Skyvedører fra kjøkken, stue i kjeller og filmrom er fra Nordan i lik utførelse som vinduer.

2-fløyet ytterdør til hall (hoveddør) er spesiallaget, og levert av den norske leverandøren Ege Dører. Døren (bxh 2000 × 3000 mm) har integrert demper, karm i eik, heltre spiler panel på inn- og utside og 25 mm HC-terskel i merbau»
Døren er utstyrt med smartlås fra Danalock, med separat touchpanel. Døren kan også låses opp manuelt med nøkkel. Danalock kan alternativt settes opp med GPS, Bluetooth eller annen type styring for smart-åpning og lukking sammen med Homey smarthub. Døren har separat tilleggs/ sikkerhetslås med nøkkel.

På bakkeplan foran hovedytterdør er det støp betongdekke på grunn. Plate har integrerte rister med fordypninger i plate, drenering mellom plate og asfaltdekke i gårdsplass, samt at det er nedstøpte varmekabler i plate.

Ytterdør til hybel og snekkerbod/trimrom med dørblad i slett utførelse, dør levert av Harmonie, type Tønsberg.

Taket er oppført som trekonstruksjon med kombinasjon av saltak og valmtak med prefabrikkerte takstoler. Adkomst til loft via trappeluke i himling i gang 2. etasje. Tak over takstoler er bygget opp med vindtett duk, 48 mm lufting, impregnerte sutaksplater, sløyfer og lekter, og takstein.

Taket er tekket med Benders Carisma betongtakstein, fuglelister/luftelister ved takfot, mønebånd og nødvendige takbeslag. Spesialbygde takrenner tekket med PVC membranduk fra Protan. Nedløp i sort metall.

Terrasser:
Terrasse1. etasje med bjelkelag/gulvkonstruksjon i trykkimpregnert tre med terrassebord type royalimpregnerte fra Møre Royal. Rekkverk i tre med royalimpregnert kledning på brystning, toppbeslag og glassfelter med stolper og håndløper i rustfritt stål. Mot nabo er det levegg i tre med liggende rekker i royalimpregnert tre.
Terrasse 1. etasje, overbygget del, er lagt tilsvarende som terrasser for 2 etg. med Protan SE dekke, tilfarere og skrudde terrassebord, lagt med fall til nedløp i gulv.
Det er lagt fram varmt og kaldt vann under hoved terrasse, i fall man ønsker å montere utekjøkken.

Terrasser 2. etasje med gulvkonstruksjon i tre med undergulv tekket med Protan PVC membranduker av type Protan SE, lagt med fall til nedløp i gulv og ført helt opp og over rekkverk. Nedløpsrør fra terrasse i sort metall, laget på utsiden av yttervegg. Over undergulv er det terrassebord type royalimpregnerte fra Møre Royal skrud til trykkimpregnert rekker (tilfarere) lagt ned på membranduk. Rekkverk i tre med royalimpregnert kledning, toppbeslag og rekkverk i rustfritt stål.

Terrasse u-etasje med bjelkelag/gulvkonstruksjon i trykkimpregnert tre, lagt an på singelpute på grunn med terrassebord type royalimpregnerte fra Møre Royal.

Plasstøpt betongtrapp på terreng ned til terrasse/inngangsparti for hybelleilighet og u-etasje. Det er klargjort tilførsel og utsparing i trapp for varmekabel.

INNVENDIG Gå til side

Overflater gulv, vegg og himling (egen beskrivelse for våtrom, sanitærrom og garasjerom):
Gulv:
Fliser i hall, gang/garderobe til garasjerom og teknisk rom.
Gulvbelegg type Pirelli gummigulv i bod og avdeling u-etasje (potensiell hybel) med gang, wc, bod og snekkerbod/trimrom.
Øvrige rom er det parkett i eik. Det er 1-stavs eikeparkett med synlig bredde 26 cm i 1.etg. og tilsvarende parkett med 18 cm

# Beskrivelse av eiendommen

bredde i U-etg. og 2. etg.
Vegger:
I hovedsak malte slette vegger, samt at det spiler i tre/eik på vegg partier i stue i u-etasje. På høy yttervegg i stue i tilknytning til peis er det overflater av mikrosement, som et arkitektonisk uttrykk.
Himlinger:
Malt slette himlinger i alle rom.

Gulv på grunn og etasjeskillere: U-etasje er det støpt gulv på grunn (betong). Etasjeskiller mellom hybelleilighet og garasje er bygget med Armerte Siporex-dekkelementer, membran og 10 cm armert påstøp. Øvrige etasjeskiller bygget som trekonstruksjon.

Peis: I sone mellom stue og spisestue/kjøkken er det gasspeis med innsats fra Bellfires. Peis har avkast fra forbrenning ut gjennom yttervegg og gasstilførsel med røropplegg til skap montert på terrasse ved underetasjen med plass for 2 stk gassflasker.
Peisen er integrert i boligens arkitektur, hvor vegg og peis har overflate med mikrosement og utgjør et sentralt element i rommet. Vegg i mikrosement er tatt igjen også i stuens høyeste vegg som et arkitektonisk uttrykk.

Innvendig trapper:
Trapp til 2 etasje (trapp i hall) med midtstilt bæring i stål, heltre trinn i eik, rekkverk i glass med håndløper i eik og vegg i glass ut mot stue.
Trapp til u-etasje har utførelse i eik med tette trinn og håndløper på vegg.

Innerdører er levert av Harmonie, type slett, kompakt med dempelist. Dørene til hybelleilighet, til potensiell hybel og til filmrom er brann/lyd-dør type EI30/35.

Lyd/ filmrom 2. etasje er lydisolert mot øvrige rom i huset. Det er lagt et omfattende nettverk av stikk og høytalerpunkter i vegger og tak. Det er lagt separate trekkerør direkte/kontinuerlig fra filmrommet og ned til hovedsikringsskap om ønskelig å installere for eksempel skilletrafo for hifi-utstyr.

Potensiell hybel:
Trimrom/snekkerbod i u-etasje har separat inngangsdør og er forberedt for å bygge hybel, der det i naborommets store bod er forberedt for å bygge bad. Her ligger det klart vann og avløp. Det er lagt fram lokalt fordelingsskap for vann samt rikelig med stikk/ trekkerør inkl for kjøkken.

Garderober:
Walk-in garderobe for ytterklær og sko ved inngangsparti. Her er også direkte tilkomst til
garasje. Stor walk-in garderobe i 2.etg – sammen med master bad og soverom. De fleste soverom har montert garderobeskap.

Garasje:
Garasjen er integrert i bygningskroppen, er isolert og utført med brannskillende konstruksjoner mot boligdelen.
Overflater med flislagt gulv beregnet for garasje, sokkelflis på vegg og malte vegger og himling.
Innredning med skaper, verktøyskap, benk med vask, oppheng for verktøy etc.

Gulv med vannbåren varme og fall mot port. På utsiden av port er det drens-renne med varmekabel.
For ventilering av garasjerom er det montert både fuktstyrt vifte på vegg samt at portens øvre seksjon har luftestilling, som basert på fuktforskjell inne og ute går i luftestilling.

Garasjeporten er type isolert leddport med elektrisk portåpner, levert av Hörmann. Porten åpnes med fjernkontroll, fra app, eller bryter innvendig i huset. Man kan også programmere åpning av garasjeport basert på GPS, bluetooth-signal og tilsvarende gjennom smarthussystemet Homey. Dette er ikke
implementert pr i dag.

Det er montert 2 stk 35 A elbilladere i garasje, samt rikelig med stikk. og lamper i tak. Eget sikringsskap for garasje.
Betonggulv har slakt fall fra innerst i garasje og ut mot port.

VÅTROM Gå til side

Vaskerom m/toalett 2. etasje:
Flislagte gulv med vannbåren gulvvarme. Flislagte vegger malt slett himling.
Innredning med slette fronter, takhøye overskap, laminat benkeplate med nedfelt vask i kompositt og nisje for vaskemaskin og tørketrommel. Videre er det vegghengt toalett med innbygd sisterne. Vaskerom er forberedt for å sette inn dusj.

Bad 2. etasje (bad for hovedsoverom)
Flislagte gulv med vannbåren gulvvarme. Flislagte vegger og veggpartier med spilekledning i eik. Malt slett himling med downlights.
Utstyrt med benkeinnredning med heltre benkeplate i eik med 2 stk servanttopper og underskap, frittstående badekar og dusjnisje med fast dusjvegg. 2 stk håndkletørker på vegg.

Bad u-etasje:
Flislagte gulv med vannbåren gulvvarme. Flislagte vegger og malt slett himling med downlights.
Utstyrt med servantinnredning, vegghengt toalett og dusjnisje med fast vegg.

Bad hybel underetasje:
Flislagte gulv med vannbåren gulvvarme. Flislagte vegger og malt slett himling
Utstyrt med servantinnredning, vegghengt toalett, dusjhjørne med glassdører og opplegg for vaskemaskin. Overskap på vegg over vaskemaskin.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken 1. etasje:
Kjøkkeninnredning er levert av JKE kjøkken med slette fronter og glass i dører på noen overskap.. Benkeplate i kompositt stein med underlimt kjøkkenvask. Kjøkkenøy er det benkeplate i Corian.
Integrert stikk, USD og trådløslader i benkeplate.
Integrert stekeovn med pyrolyse samt kombinert stek/ mikro og varmeskuff. Begge merke Siemens. Samsung frys- og kjøleskap. 2 stk integrerte Miele oppvaskmaskiner. 90 cm + 30 cm induksjonstopper i kjøkkenøy fra Siemens. Sentralstøvsuger avsug i sokkel.

# Beskrivelse av eiendommen

Takmontert avtrekksvifte med separat montert viftemotor for lavere støy.

Kjøkken hybelleilighet:
Kjøkkeninnredning fra IKEA med slette fronter, takhøyde skap og laminat benkeplate med kjøkkenvask i stål. Integrert stekeovn, kjøl/fryseskap, induksjon koketopp og oppvaskmaskin.
Kjøkkenventilator i underkant av overskap med utkast ut.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom 1. etasje:
1-stavs parkett i eik på gulv, malte slette vegger og himlinger.
Utstyrt med vegghengt toalett og servant på vegg.

Toalettrom 2. etasje (for hovedsoverom):
Flislagt på gulv, fliser på vegg i kombinasjon med spilepanel og slett himling med downlights.
Utstyrt med vegghengt toalett og servant på vegg.

Toalettrom underetasje (avdeling med trim/snekkerbod:
Belegg på gulv, malt slett vegg og himling.
Utstyrt med toalett (vask i gang).

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) system fra fordelingsskap i vegg. Avløpsrør i plast.

Egen varmtvannsbereder på ca 120 liter for hybelleilighet.
Varmtvann til øvrig bolig leveres fra bereder tilknyttet varmepumpe for sentralvarmeanlegg, samt at det er bereder på ca 200 liter i tillegg, for ytterligere kapasitet på varmtvann om det skulle være behov.

Ventilasjon: Det er balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning i bolig med ventilasjonsaggregat plassert i teknisk rom og på loftet. Aggregatene er styrt fra tablå på kjøkken (for 1.etg og 2.etg) og teknisk rom (for underetasjen).
Aggregatene kan også styres med app om ønsket, da de er kablet som boligens data-ruter.
Aggregatene er utstyrt med tidsur, som minner om filterskift på aggregatene. Anbefalt filterbytte er 2 ganger årlig. Aggregatene er også utstyrt med mulighet for tilleggsvarme på tilluften.

Oppvarming:
Boligen har vannbårent oppvarmingssystem basert på bergvarme, med grunnboret brønn.
Anlegget er dimensjonert for helårs oppvarming av boligen og produksjon av varmt tappevann.

Varmeanlegget består av energibrønn, NIBE bergvarmepumpe med integrert varmtvannsbereder, fordelingsskap i hver etasje, røropplegg for gulvvarme, Roth elektronisk styringssystem og Roth termostater i alle rom.
Termostater kan reguleres manuelt, men også settes opp med funksjonalitet som nattsenking, og styres via app om ønskelig. NIBE varmepumpen kan styres basert på forskuttert strømpris, og fjernstyres med app.

Det er plassert et kjøleaggregat i gangen ved trapp i 2. etasje, som kjører bergvarmen i revers. Denne har
ikke tilstrekkelig kapasitet til å kjøle ned hele bolig, men begrenser oppvarmingen noe på varme dager.

Det ligger tilleggs varmekabler i en rekke flislagte rom i huset, som ved inngangsparti i hall og
flere bad, men eier opplyser at vannbåren varme gir tilstrekkelig varme i gulvene.

Elektrisk anlegg og utstyr:
Utvendig strøminntak skap plassert ved siden av inngangsparti.
Stort hovedsikringsskap i teknisk rom, med underfordelingsskap flere steder i boligen. Hybelleiligheten har egen seriemåler for strømforbruk.

Opplyst av eier:
Det er lagt et stort antall stikk i alle rom, langt over minstestandard, for å tilrettelegge for
mulig enere montasje av f.eks markiser, kjøleaggregat, endring på innredning etc.
Det er montert ringeklokke og kamera overvåkning fra Ring. Det er ringeklokker innvendig i alle etasjer, men også mulighet for varsling på app på telefon.

Det er lagt SG downlights i de fleste rom i huset, alternativt spots på skinne og andre
fastmonterte lyspunkter. Utstrakt bruk av downlights også utvendig, med en rekke soner
som styres separat. Alle downlights og spotligts er dimbare.
Utvendig belysning på gjerde langs hele oppkjørsel forsynes med strøm fra 10D.
Med unntak av leiligheten, er alle brytere i huset levert av Fibaro. Disse kan styres manuelt
men også integreres og styres av smarthussystemet. Smarthus-hub fra Homey.

Smarthus-hub fra Homey kan styre screens, lys, varme, alarm, lås – men også andre
elektriske apparater så lenge disse er klargjort for de aktuelle kommunikasjons-standarder.
Oppsett, funksjonalitet og automatisering er opp til kjøper, og selger leverer eller garanterer
ikke en automatisering og styring, blant annet fordi dette avhenger av kjøpers
implementering og abonnering av smarthub Homey. Teknisk utstyr som er installert er
utført med tanke på integrering i smarthus-system.

Sentralstøvsuger:
Høykapasitets sentralstøvsuger plassert i teknisk rom, med integrerte slanger i hver etasje
(som trekker seg inn i rørene i veggen), inkludert separate håndholdte avsug montert på
kjøkken, vaskerom og garasje. I tillegg montert avsug i sokkel på kjøkken i 1. etasje.
i Det er montert innbruddsalarm og brann/røykvarsling fra Homely, som følger med. Det er opp til
kjøper å tegne abonnement, men tekniske installasjoner følger uansett med.

# Beskrivelse av eiendommen

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnen er ikke undersøkt, eier opplyser at den består av løsmasser (stedlig fast grunn).
Eier opplyser at før oppføring av bolig ble det utført grunnundersøkelser.

Terreng rundt bolig er arrondert slik at det er fall på overflater bort fra grunnmur, samt at det fylt opp med drenerende masser i byggegrop, inntil grunnmur og under terrasse ved kjøkken. Det er drenert rundt grunnmur.

Vann og avløp er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger. Avløpsledningene er av PVC-plastrør og vannledningen er av plast (PE).

## Arealer

Gå til side

## Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

## Lovlighet

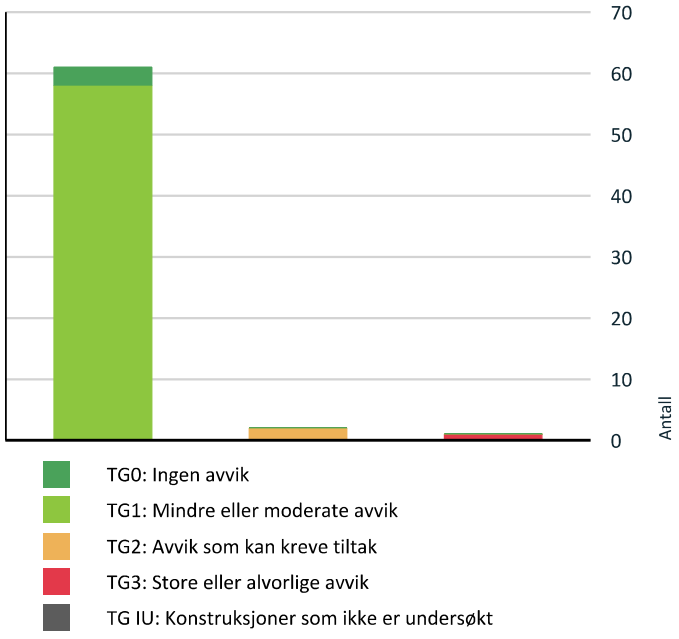
Gå til side

**Enebolig m/hybel**

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

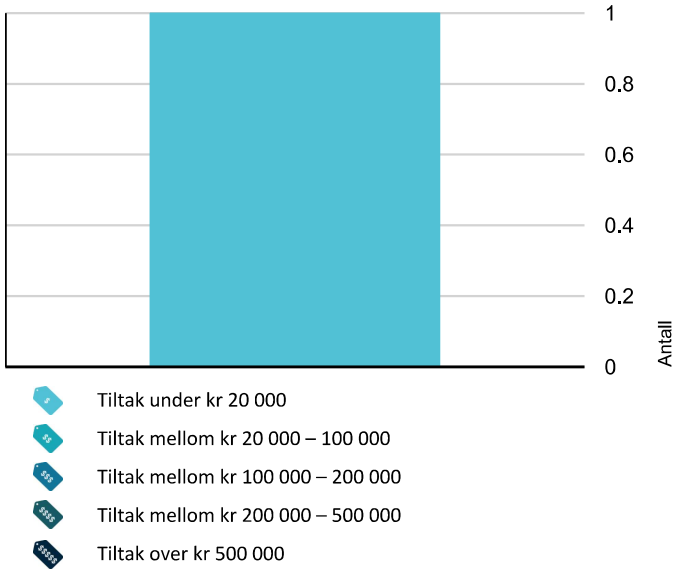
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader




Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad




Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig m/hybel

**TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**

- **Utvendig > Utvendige trapper** Gå til side

**TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**

- **Utvendig > Terrasse/gangområde u-etasje** Gå til side
- **Innvendig > Gulv i garasje** Gå til side

**HELSE, MILJØ OG SIKKERHET**

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

- Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse. Gå til side
- Utvendig trapp benyttet som adkomst for bolig skal ha håndløper/gelender på ene siden av trapp.

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG M/HYBEL



**Byggeår**
2020

**Kommentar**
Ferdigattest er gitt 6.1.2021

**Standard**
Bygget har gjennomgående høy standard. Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

**Vedlikehold**
Nytt bygg fra 2020

## UTVENDIG

### TG 1 Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

**Beskrivelse**

Taket er tekket med  Benders Carisma betongtakstein, fuglelister/luftelister ved takfot, mønebånd og nødvendige takbeslag.
Taktekking er observert fra bakkenivå og vurderingen er begrenset. Høyden til takfot overstiger sikker grense for inspeksjon uten fast sikring. Manglende stigesikring og/eller fravær av godkjente festepunkter for personlig fallsikring gjør adkomst uforsvarlig i henhold til gjeldende HMS□krav og interne sikkerhetsrutiner.



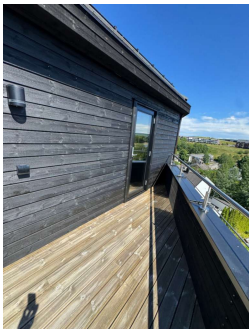


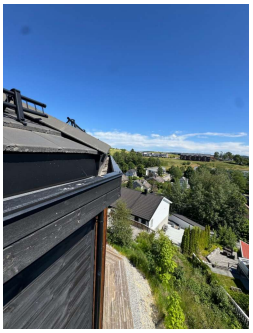
### TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

**Beskrivelse**

Spesialbygde takrenner tekket med PVC membranduk fra Protan. Nedløp i sort metall.

# Tilstandsrapport



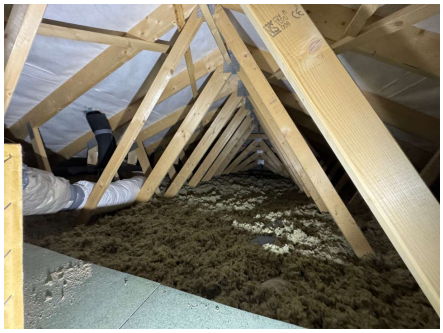


## TG 1 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

**Beskrivelse**

Taket er oppført som trekonstruksjon med kombinasjon av saltak og valmtak med prefabrikkerte takstoler. Adkomst til loft via trappeluke i himling i gang 2. etasje. Tak over takstoler er bygget opp med vindtett duk, 48 mm lufting, impregnerte sutaksplater, sløyfer og lekter, og takstein.

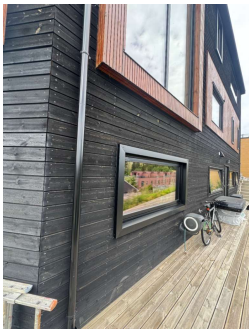


## TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

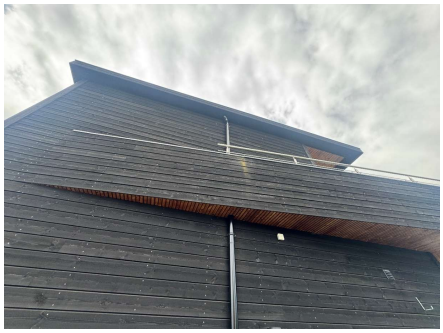
**Beskrivelse**

Yttervegger består av 198 mm isolert bindingsverk med utvendig vindtetting, luftespalte og utvendig trekledning. Innvendig er det påforing, dampsperre og platekledning/gips. Vegger i u-etasje i isolert bindingsverk med isolasjonsplater og sprøytebetongmur utvendig. Mot det fri er vegger betongmur kledd med trekledning, likt øvrige etasjer.
Trekledningen består av royalimpregnert kledning fra Saga Wood i kombinasjon med
royalimpregnert kledning fra Alvdal Skurlag. All kledning er skrudd med rustfrie skruer (opplyst av eier).

# Tilstandsrapport





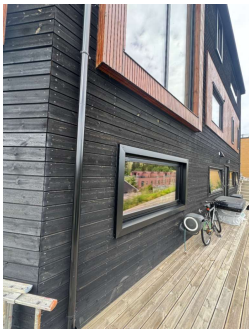


## TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

**Beskrivelse**

Nordan vinduer, terrassedører og skyvedørsfelter har utførelse i malt tre med 3-lags isolerglass, og er aluminiums beslått utvendig.
Vinduer som ikke har tilkomst i 2. etg, samt vinduer over ytterdør, har selvrensende glass utvendig.

Det er montert utvendig screens på de store vinduene i stuen, til kontoret, spisestuen og
hovedsoverom. Screens styres fra brytere, men kan også inkluderes og automatiseres i smarthus-systemet.





## TG 1 Ytterdører

**Beskrivelse**

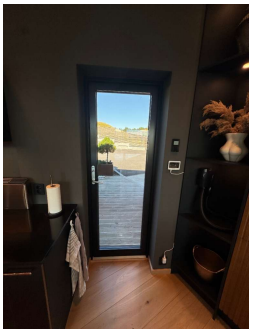
2-fløyet ytterdør til hall (hoveddør) er spesiallaget, og levert av den norske leverandøren Ege Dører. Døren (bxh 2000 × 3000 mm) har integrert demper, karm i eik, heltre spiler panel på inn- og utside og 25 mm HC-terskel i merbau»
Døren er utstyrt med smartlås fra Danalock, med separat touchpanel. Døren kan også låses opp manuelt med nøkkel. Danalock kan alternativt settes opp med GPS, Bluetooth eller annen type styring for smart-åpning og lukking sammen med Homey smarthub. Døren har separat tilleggs/ sikkerhetslås med nøkkel.

På bakkeplan foran hovedytterdør er det støp betongdekke på grunn.  Plate har integrerte rister med fordypninger i plate, drenering mellom plate og asfaltdekke i gårdsplass, samt at det er nedstøpte varmekabler i plate.

Ytterdør til hybel og snekkerbod/trimrom med dørblad i slett utførelse, dør levert av Harmonie, type Tønsberg.

# Tilstandsrapport





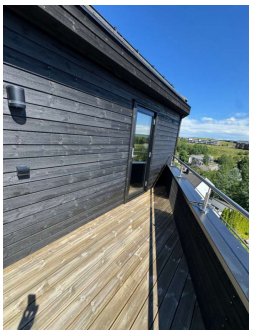


## TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

**Beskrivelse**

Terrasser 2. etasje med gulvkonstruksjon i tre med undergulv tekket med tekket med Protan PVC membranduk, lagt med fall til nedløp i gulv. Nedløpsrør i sort metall. Over undergulv er det terrassebord type royalimpregnerte fra Møre Royal skrud til trykkimpregnert rekker (tilfarere) lagt ned på membranduk. Rekkverk i tre med royalimpregnert kledning, toppbeslag og rekkverk i rustfritt stål.





Dør fra bad hovedsoverom



Terrasse kino-rom

## TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

# Tilstandsrapport

**Beskrivelse**

Terrasser 1. etasje med bjelkelag/gulvkonstruksjon i trykkimpregnert tre, lagt an på singelpute på grunn med terrassebord type royalimpregnerte fra Møre Royal. Rekkverk i tre med royalimpregnert kledning på brystning, toppbeslag og glassfelter med stolper og håndløper i rustfritt stål. Mot nabo er det levegg i tre med liggende rekker i royalimpregnert tre.
Det er lagt fram varmt og kaldt vann under hoved terrasse, i fall man ønsker å montere utekjøkken.









Markplatting utenfor kjøkken

## TG 2 Terrasse/gangområde u-etasje

**Beskrivelse**

Terrassegulv u-etasje med bjelkelag/gulvkonstruksjon i trykkimpregnert tre, lagt an på singelpute på grunn med terrassebord type royalimpregnerte fra Møre Royal.

**Vurdering av avvik:**

- Gulv har noe retningsavvik. Anlegg for gulvbjelker er lagt helt ut på ytterkant av oppfylte singelmasser, noe som fører til at det kan bli noe setninger.
- Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.

**Konsekvens/tiltak**

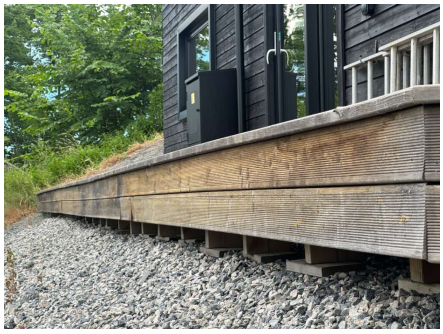
- For å rette opp gulv og stabilisere fundamentering bør det vurderes å flytte anlegg/underlag for gulvbjelker litt inn på fylling, slik at det blir stabilt anlegg.
- Konsekvensen er at det ikke er noen fallsikring, noe som medfører høy risiko for fallulykker og kan være behov for umiddelbar utbedring for å ivareta sikkerheten.

# Tilstandsrapport





Høyde fra gulv til terreng, samt skrånende terreng på utsiden av rekkverk utløser krav til rekkverk.





Mindre retningsavvik i ytterkant av gulv

### TG 3 Utvendige trapper

**Beskrivelse**

Plasstøpt betongtrapp på terreng ned til terrasse/inngangsparti for hybelleilighet og u-etasje. Det er klargjort tilførsel og utsparing i trapp for varmekabel.

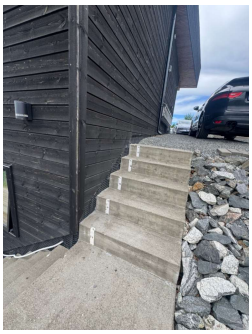
**Vurdering av avvik:**

- Utvendig trapp benyttet som adkomst for bolig skal ha håndløper/gelender på ene siden av trapp.

**Konsekvens/tiltak**

- Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for skade.
- Håndløper må monteres for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**





## INNVENDIG

### TG 1 Overflater - gulv

**Beskrivelse**

Overflater gulv (egen beskrivelse for våtrom, sanitærrom og garasjerom):
Fliser i hall, gang/garderobe til garasjerom og teknisk rom.
Gulvbelegg type Pirelli gummigulv i bod og avdeling u-etasje (potensiell hybel) med gang, wc, bod og snekkerbod/trimrom.

# Tilstandsrapport

Øvrige rom er det parkett i eik. Det er 1-stavs eikeparkett med synlig bredde 26 cm i 1.etg. og tilsvarende parkett med 18 cm bredde i u-etasje og 2. etasje

Parkett Partner har levert og montert parkett i alle etasjer. Gulv i underetasje ligger flytende
på støpt såle, i andre etg ligger parkett flytende på gulvspon, mens parketten i 1.etg er limt til
spesialgips, som igjen er skrudd til gulvspon.

## TG 1 Overflater - vegger og himlinger

**Beskrivelse**

Overflater vegg (egen beskrivelse våtrom og sanitærrom): I hovedsak malte slette vegger, samt at det spiler i tre/eik på vegg partier i stue i u-etasje.
I sone mellom stue og spisestue/kjøkken er det gasspeis med mikrosement på overflate, som utgjør et sentralt element i rommet. Vegg i mikrosement er tatt igjen også i stuens høyeste vegg som et arkitektonisk uttrykk.
Malt slette himlinger i alle rom.

## Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

**Beskrivelse**

U-etasje er det støpt gulv på grunn (betong). Etasjeskiller mellom hybelleilighet og garasje er bygget med Armerte Siporex-dekkelementer, membran og 10 cm armert påstøp. Øvrige etasjeskiller bygget som trekonstruksjon.

## Radon

**Beskrivelse**

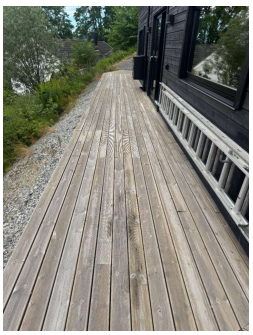
Det foreligger ferdigattest, som forutsetter at tiltak mot Radon er iht krav i teknisk forskrift.

## Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

**Beskrivelse**

Bolig har ikke pipe/skorstein.
I sone mellom stue og spisestue/kjøkken er det gasspeis med innsats fra Bellfires. Peis har avkast fra forbrenning ut gjennom yttervegg og gasstilførsel med røropplegg til skap montert på terrasse ved underetasjen med plass for 2 stk gassflasker.
Peisen er integrert i boligens arkitektur, hvor vegg og peis har overflate med mikrosement og utgjør et sentralt element i rommet. Vegg i mikrosement er tatt igjen også i stuens høyeste vegg som et arkitektonisk uttrykk.





Skap i metall for gassbeholdere, montert på yttervegg.

## TG 1 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

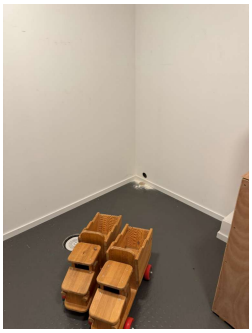
*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

**Beskrivelse**

Grunnmur med utvendig betongmur (sprøytebetong), isolasjonsplater og innvendig isolert bindingsverk.

# Tilstandsrapport

Det er foretatt hullboring i bod i u-etasje under kjøkken. Det ble ikke påvist unormale forhold i bunnsvill på innvendig trevegg. Måling utført med fuktmåler med pigger inn i trevirke.





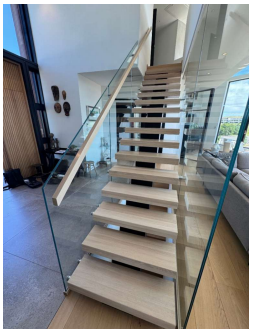
Måling i bod, som er tilrettelagt for å bygges om til bad, vegg i vegg med snekkerbod/trimrom.

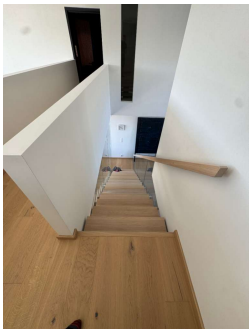
## TG 1 Innvendige trapper

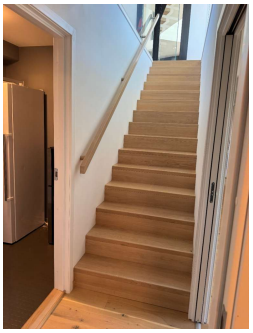
**Beskrivelse**

Trapp til 2 etasje med midtstilt bæring i stål, heltre trinn i eik, rekkverk i glass med håndløper i eik og vegg i glass ut mot stue.
Trapp til u-etasje har utførelse i eik med tette trinn og håndløper på vegg.









Trapp til gang 2. etasje

## TG 1 Innvendige dører

**Beskrivelse**

Innerdører er levert av Harmonie, type slett, kompakt med dempelist. Dørene til hybelleilighet, potensiell hybel og til filmrom er brann/lyd-dør type EI30/35.

## TG 1 Garasje

# Tilstandsrapport

**Beskrivelse**

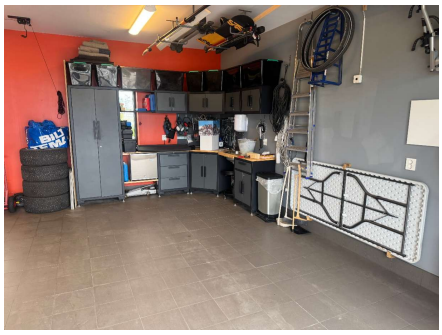
Garasjen er integrert i bygningskroppen.
Garasjen er isolert og utført med brannskillende konstruksjoner mot boligdelen.
Overflater med flislagt gulv beregnet for garasje, sokkelflis på vegg og malte vegger og himling.
Innredning med skaper, verktøyskap, benk med vask, oppheng for verktøy etc.

Garasjen har vannbåren varme i gulv, og utvendig drens-renne med varmekabel. For ventilering av garasjerom er det montert både fuktstyrt vifte på vegg samt at portens øvre seksjon har luftestilling, som basert på fuktforskjell inne og ute går i luftestilling.

Garasjeporten er levert som isolert leddport med elektrisk portåpner, levert av Hörmann. Porten åpnes med fjernkontroll, fra app, eller bryter innvendig i huset. Man kan også programmere åpning av garasjeport basert på GPS, bluetooth-signal og tilsvarende gjennom smarthussystemet Homey. Dette er ikke implementert pr i dag.

Det er montert 2 stk 35 A elbilladere i garasje, samt rikelig med stikk. og lamper i tak. Eget sikringsskap for garasje.





### TG 2 Gulv i garasje

**Beskrivelse**

Betonggulv har slakt fall fra innerst i garasje og ut mot port.

**Vurdering av avvik:**

• Det er flatt gulv i område ved dør fra garasjerom og inn til bolig, og det kan oppstå noe vannansamling i område ved dør, dersom det er mye avrenning fra bil etc.

**Konsekvens/tiltak**

• Eventuelt svabre bort vann til utvendig drens-renne, når det er behov. Alternativ må det avrettes med fall fra område ved dør til portåpning.



Flatt gulv i område ved dør inn til bolig.

## VÅTROM

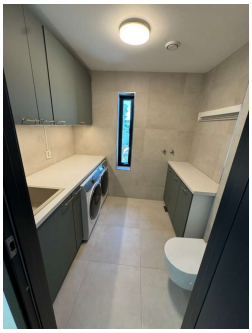
### 2. ETASJE > VASKEROM M/TOALETT

#### Generell

**Beskrivelse**

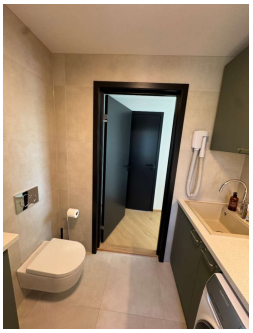
# Tilstandsrapport

Våtrommet har utførelse fra byggeår.









## 2. ETASJE > VASKEROM M/TOALETT

### TG 1 Dokumentasjon for våtrom

**Beskrivelse**

Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2017. Det foreligger ferdigattest med kontroll erklæringer, som betinger at det er utført uavhengig kontroll av tetthet for våtrom.

## 2. ETASJE > VASKEROM M/TOALETT

### TG 1 Overflater, vegger og himling

**Beskrivelse**

Flislagte vegger malt slett himling.

## 2. ETASJE > VASKEROM M/TOALETT

### TG 1 Overflater gulv

**Beskrivelse**

Flislagte gulv med vannbåren gulvvarme. Fall på gulv til sluk ved vaskemaskin.

## 2. ETASJE > VASKEROM M/TOALETT

### Vanntett sjikt, membran og sluk

**Beskrivelse**

Vaskerom har membransjikt med påstrykningsmembran/smøremembran og sluk i plast.

## 2. ETASJE > VASKEROM M/TOALETT

# Tilstandsrapport

## TG 1 Sanitærutstyr og innredning

**Beskrivelse**

Innredning med slette fronter, takhøye overskap, laminat benkeplate med nedfelt vask i kompositt og nisje for vaskemaskin og tørketrommel. Videre er det vegghengt toalett med innbygd sisterne. Vaskerom er forberedt for å sette inn dusj.

## 2. ETASJE > VASKEROM M/TOALETT

## TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Det er avtrekksventil i himling tilkoblet balansert ventilasjon og tilluft via spalte i dør.

## 2. ETASJE > VASKEROM M/TOALETT

## TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

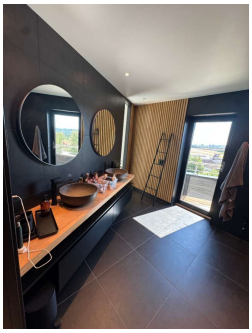
Det er boret hull i vegg i bod mot vaskeromsinnredning, uten å påvise unormale forhold.

## 2. ETASJE > BAD FOR HOVEDSOVEROM

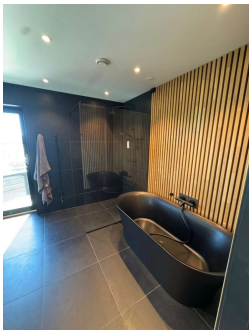
### Generell

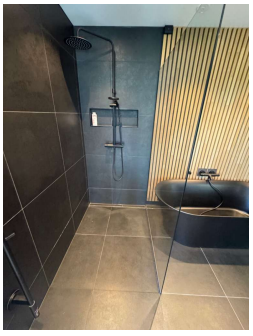
**Beskrivelse**

Våtrommet har utførelse fra byggeår.









## 2. ETASJE > BAD FOR HOVEDSOVEROM

## TG 1 Dokumentasjon for våtrom

**Beskrivelse**

Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2017. Det foreligger ferdigattest med kontroll erklæringer, som betinger at det er utført uavhengig kontroll av

tetthet for våtrom.

## 2. ETASJE > BAD FOR HOVEDSOVEROM

### TG 1 Overflater, vegger og himling

**Beskrivelse**

Flislagte vegger og veggpartier med spilekledning i eik. Malt slett himling med downlights.

## 2. ETASJE > BAD FOR HOVEDSOVEROM

### TG 1 Overflater gulv

**Beskrivelse**

Flislagte gulv med vannbåren gulvvarme. Gulv med fall til sluk under badekar og i dusjnisje er det nedsenket gulv med ensidig fall til rennesluk.

## 2. ETASJE > BAD FOR HOVEDSOVEROM

### TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

**Beskrivelse**

Bad har membransjikt med påstrykningsmembran/smøremembran og sluk i plast. Rennesluk i dusj og vanlig sluk under badekar.

## 2. ETASJE > BAD FOR HOVEDSOVEROM

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

**Beskrivelse**

Utstyrt med benkeinnredning med heltre benkeplate i eik med 2 stk servanttopper og underskap, frittstående badekar og dusjnisje med fast dusjvegg. 2 stk håndkletørker på vegg.

## 2. ETASJE > BAD FOR HOVEDSOVEROM

### TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Det er avtrekksventil i himling tilkoblet balansert ventilasjon og tilluft via spalte i dør.

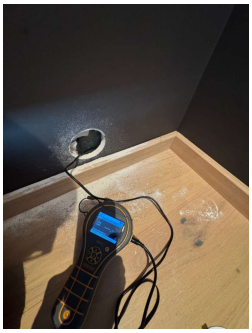
## 2. ETASJE > BAD FOR HOVEDSOVEROM

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

Det er boret hull i vegg i soverom mot dusj i bad, uten å påvise unormale forhold.

# Tilstandsrapport

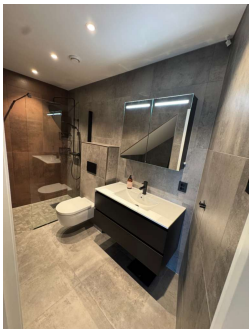


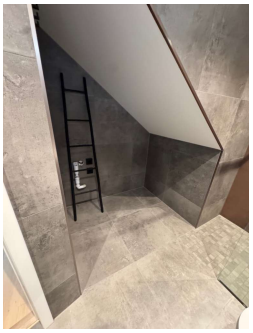
UNDERETASJE > BAD

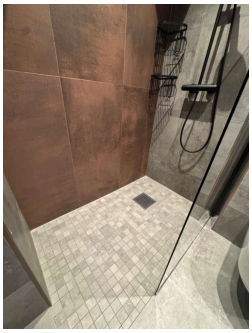
## Generell

**Beskrivelse**

Våtrommet har utførelse fra byggeår.







UNDERETASJE > BAD

## TG 1 Dokumentasjon for våtrom

**Beskrivelse**

Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2017. Det foreligger ferdigattest med kontroll erklæringer, som betinger at det er utført uavhengig kontroll av tetthet for våtrom.

UNDERETASJE > BAD

## TG 1 Overflater, vegger og himling

**Beskrivelse**

Flislagte vegger og malt slett himling med downlights.

# Tilstandsrapport

UNDERETASJE > BAD

## TG 1 Overflater gulv

**Beskrivelse**

Flislagte gulv med vannbåren gulvvarme. Gulv med slakt fall fra gulv ved dør til gulv mot dusjnisje. I dusjnisje er det nedsenket gulv med fall til sluk.

UNDERETASJE > BAD

## TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

**Beskrivelse**

Bad har membransjikt med påstrykningsmembran/smøremembran og sluk i plast i dusj.

UNDERETASJE > BAD

## TG 1 Sanitærutstyr og innredning

**Beskrivelse**

Utstyrt med servantinnredning, vegghengt toalett og dusjnisje med fast vegg.

UNDERETASJE > BAD

## TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**

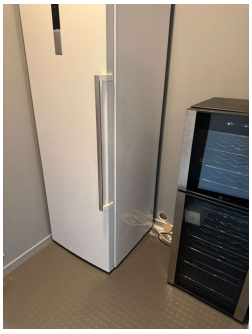
Det er avtrekksventil i himling tilkoblet balansert ventilasjon og tilluft via spalte i dør.

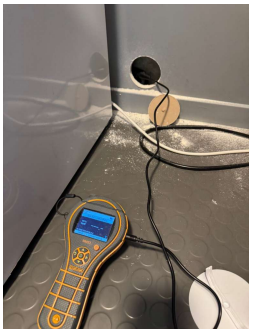
UNDERETASJE > BAD

## Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

Det er boret hull i vegg i bod mot vaskeromsinnredning, uten å påvise unormale forhold.





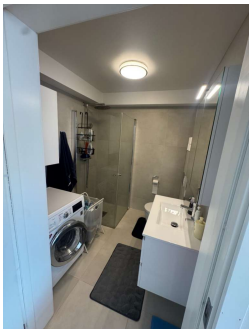
HYBEL UNDERETASJE > BAD

## Generell

**Beskrivelse**

Våtrommet har utførelse fra byggeår.

# Tilstandsrapport



HYBEL UNDERETASJE > BAD

## TG 1 Dokumentasjon for våtrom

**Beskrivelse**

Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2017. Det foreligger ferdigattest med kontroll erklæringer, som betinger at det er utført uavhengig kontroll av tetthet for våtrom.

HYBEL UNDERETASJE > BAD

## TG 1 Overflater, vegger og himling

**Beskrivelse**

Flislagte vegger og malt slett himling.

HYBEL UNDERETASJE > BAD

## TG 1 Overflater gulv

**Beskrivelse**

Flislagte gulv med vannbåren gulvvarme. Gulv med slakt fall fra gulv ved dør til gulv mot dusjhjørne. I dusj er det nedsenket gulv med fall til sluk.

HYBEL UNDERETASJE > BAD

## TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

**Beskrivelse**

Bad har membransjikt med påstrykningsmembran/smøremembran og sluk i plast i dusj.

HYBEL UNDERETASJE > BAD

## TG 1 Sanitærutstyr og innredning

**Beskrivelse**

Utstyrt med servantinnredning, vegghengt toalett, dusjhjørne med glassdører og opplegg for vaskemaskin. Overskap på vegg over vaskemaskin.

HYBEL UNDERETASJE > BAD

## TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Det er avtrekksventil i himling tilkoblet balansert ventilasjon og tilluft via spalte i dør.

# Tilstandsrapport

## HYBEL UNDERETASJE > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

Det er boret hull i vegg i soverom mot servantinnredning, uten å påvise unormale forhold.

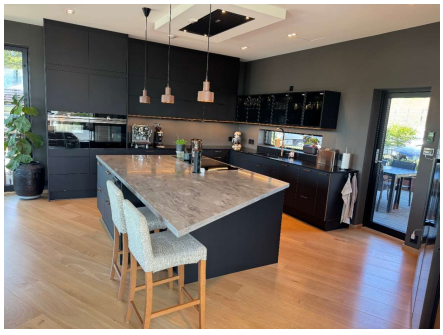
## KJØKKEN

## 1. ETASJE (HOVEDPLAN) > KJØKKEN OG SPISESTUE

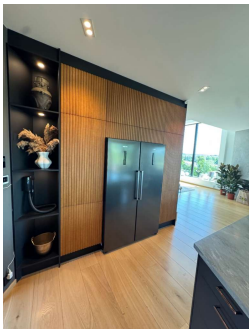
### TG 1 Overflater og innredning

**Beskrivelse**

Kjøkkeninnredning levert av JKE kjøkken med slette fronter og glass i dører på noen overskap.. Benkeplate i kompositt stein med underlimt kjøkkenvask. Kjøkkenøy er det benkeplate i Corian.
Integrert stikk, USD og trådløslader i benkeplate.
Integrert stekeovn med pyrolyse samt kombinert stek/ mikro og varmeskuff. Begge merke Siemens. Samsung frys- og kjøleskap. 2 stk integrerte Miele oppvaskmaskiner. 90 cm + 30 cm induksjonstopper i kjøkkenøy fra Siemens.









## 1. ETASJE (HOVEDPLAN) > KJØKKEN OG SPISESTUE

### TG 1 Avtrekk

**Beskrivelse**

Takmontert avtrekksvifte med separat montert viftemotor for lavere støy.

# Tilstandsrapport



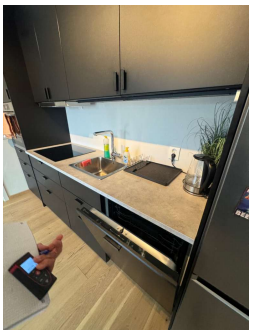
## HYBEL UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN M/YTTERDØR

### TG 1 Overflater og innredning

**Beskrivelse**

Kjøkkeninnredning fra IKEA med slette fronter, takhøyde skap og laminat benkeplate med kjøkkenvask i stål. Integrert stekeovn, kjøl/fryseskap, induksjon koketopp og oppvaskmaskin.





## HYBEL UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN M/YTTERDØR

### TG 1 Avtrekk

**Beskrivelse**

Kjøkkenventilator i underkant av overskap med utkast ut.



# TOALETTROM

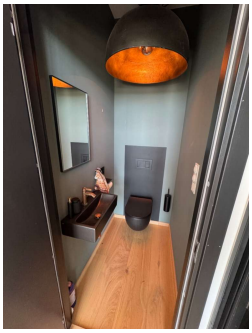
## 1. ETASJE (HOVEDPLAN) > TOALETTROM

### TG 1 Overflater og konstruksjon

**Beskrivelse**

1-stavs parkett i eik på gulv, malte slette vegger og himlinger.

# Tilstandsrapport



## 1. ETASJE (HOVEDPLAN) > TOALETTROM

### TG 1 Sanitærutstyr

**Beskrivelse**

Utstyrt med vegghengt toalett og servant på vegg.

## 1. ETASJE (HOVEDPLAN) > TOALETTROM

### Avtrekk/ventilasjon

**Beskrivelse**

Det er avtrekksventil i himling tilkoblet balansert ventilasjon og tilluft via spalte i dør.

## 2. ETASJE > TOALETTROM FOR HOVEDSOVEROM

### TG 1 Overflater og konstruksjon

**Beskrivelse**

Flislagt på gulv, fliser på vegg i kombinasjon med spilepanel og slett himling med downlights.

## 2. ETASJE > TOALETTROM FOR HOVEDSOVEROM

### TG 1 Sanitærutstyr

**Beskrivelse**

Utstyrt med vegghengt toalett og servant på vegg.

## 2. ETASJE > TOALETTROM FOR HOVEDSOVEROM

### TG 1 Avtrekk/ventilasjon

**Beskrivelse**

Det er avtrekksventil i himling tilkoblet balansert ventilasjon og tilluft via spalte i dør.

## UNDERETASJE > TOALETTROM (BOD M/TOALETT)

### TG 1 Overflater og konstruksjon

**Beskrivelse**

Belegg på gulv, malt slett vegg og himling.

# Tilstandsrapport



## UNDERETASJE > TOALETTROM (BOD M/TOALETT)

### TG 1 Sanitærutstyr

**Beskrivelse**

Utstyrt med toalett (vask i gang).

## UNDERETASJE > TOALETTROM (BOD M/TOALETT)

### Avtrekk/ventilasjon

**Beskrivelse**

Det er avtrekksventil i himling tilkoblet balansert ventilasjon og tilluft via spalte i dør.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Innvendige vannledninger

**Beskrivelse**

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) system fra fordelingsskap i vegg.

### TG 1 Innvendige avløpsrør

**Beskrivelse**

Avløpsrør i plast.

### TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Det er balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning i bolig med ventilasjonsaggregat plassert i teknisk rom og på loftet. Aggregatene er styrt fra tablå på kjøkken (for 1.etg og 2.etg) og teknisk rom (for underetasjen).
Aggregatene kan også styres med app om ønsket, da de er kablet som boligens data-ruter.
Aggregatene er utstyrt med tidsur, som minner om filterskift på aggregatene. Anbefalt filterbytte er 2 ganger årlig. Aggregatene er også utstyrt med mulighet for tilleggsvarme på tilluften.

### TG 1 Varmtvannsbereder/tank

**Beskrivelse**

Egen varmtvannsbereder på ca 120 liter for hybelleilighet. Varmtvann til øvrig bolig leveres fra bereder tilknyttet varmepumpe for sentralvarmeanlegg, samt at det er bereder på ca 200 liter i tillegg, for ytterligere kapasitet på varmtvann om det skulle være behov.

# Tilstandsrapport

## Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

**Beskrivelse**

Boligen er oppført med vannbårent oppvarmingssystem basert på bergvarme, med grunnboret brønn, plassert under gruset parkeringsplass ved siden av huset.
Anlegget er dimensjonert for helårs oppvarming av boligen og produksjon av tappevann.

Varmeanlegget består av energibrønn, NIBE bergvarmepumpe med integrert varmtvannsbereder, samt tilleggsbereder for ytterligere kapasitet på varmtvann, vannbårent fordelingssystem med fordelingsskap i hver etasje, gulvvarme, Roth elektronisk styringssystem og Roth termostater i alle rom, sirkulasjonspumpe og ekspansjonssystem.
Termostater kan reguleres manuelt, men også settes opp med funksjonalitet som nattsenking, og styres via app om ønskelig.
NIBE varmepumpen kan styres basert på forskuttert strømpris, og fjernstyres med app.

Det er plassert et kjøleaggregat i gangen i 2. etasje, som kjører bergvarmen i revers. Denne har ikke tilstrekkelig kapasitet til å kjøle ned hele bolig, men begrenser oppvarmingen noe på varme dager.

Det ligger tilleggs varmekabler i en rekke flislagte rom i huset, som ved inngangsparti i hall og flere bad, men eier opplyser at vannbåren varme gir tilstrekkelig varme i gulvene.

## Elektrisk anlegg

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

*Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede 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**

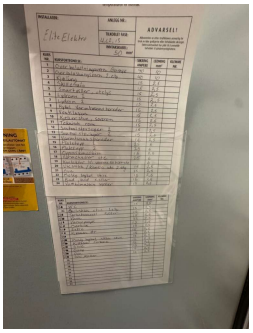
Utvendig strøminntak skap plassert ved siden av inngangsparti. Stort hovedsikringsskap i teknisk rom, med underfordelingsskap flere steder i boligen.
Hybelleiligheten har egen seriemåler for strømforbruk.
Opplyst av eier:
Det er lagt et stort antall stikk i alle rom, langt over minstestandard, for å tilrettelegge for mulig enere montasje av f.eks markiser, kjøleaggregat, endring på innredning etc.
Det er montert ringeklokke og kamera overvåkning fra Ring. Det er ringeklokker innvendig i alle etasjer, men også mulighet for varsling på app på telefon.

Det er lagt SG downlights i de fleste rom i huset, alternativt spots på skinne og andre fastmonterte lyspunkter. Utstrakt bruk av downlights også utvendig, med en rekke soner som styres separat. Alle downlights og spotligts er dimbare.
Utvendig belysning på gjerde langs hele oppkjørsel forsynes med strøm fra 10D.
Med unntak av leiligheten, er alle brytere i huset levert av Fibaro. Disse kan styres manuelt men også integreres og styres av smarthussystemet. Smarthus-hub fra Homey.

Smarthus-hub fra Homey kan styre screens, lys, varme, alarm, lås – men også andre elektriske apparater så lenge disse er klargjort for de aktuelle kommunikasjons-standarder.
Oppsett, funksjonalitet og automatisering er opp til kjøper, og selger leverer eller garanterer ikke en automatisering og styring, blant annet fordi dette avhenger av kjøpers implementering og abonnering av smarthub Homey. Teknisk utstyr som er installert er utført med tanke på integrering i smarthus-system.

# Tilstandsrapport





### TG 1 Sentralstøvsuger

**Beskrivelse**

Sentralstøvsuger:
Høykapasitets sentralstøvsuger plassert i teknisk rom, med integrerte slanger i hver etasje (som trekker seg inn i rørene i veggen), inkludert separate håndholdte avsug montert på kjøkken, vaskerom og garasje. I tillegg montert avsug i sokkel på kjøkken i 1. etasje.

### TG 1 Boligalarm

**Beskrivelse**

Det er montert innbruddsalarm og brann/røykvarsling fra Homely, som følger med. Det er opp til kjøper å tegne abonnement, men tekniske installasjoner følger uansett med.

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

**Beskrivelse**

Byggegrunnen er ikke undersøkt, eier opplyser at den består av løsmasser (stedlig fast grunn).

### TG 1 Fuktsikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

**Beskrivelse**

Det er utført fuktsikring av grunnmur og det er lagt drenering rundt grunnmur med tilbakefylling.

### TG 1 Grunnmur og fundamenter

**Beskrivelse**

Grunnmur for u-etasje er bygget som "passivmur", grunnmursystem med bærende armert betongvegg av sprøytebetong på utsiden av isolert bindingsverk av tre. Mellom betong og bindingsverk er det plassert EPS isolasjonsplater, grafitt-EPS. Denne har betydelig større varmemotstand sammenlignet med vanlig EPS
Kjellermur uten tilbakefylling er i hovedsak kledd med trekledning utvendig, likt øvrige etasjer.

### TG 1 Terrengforhold

**Beskrivelse**

Eier opplyser at før oppføring av bolig ble det utført grunnundersøkelser.

# Tilstandsrapport

Terreng rundt bolig er arrondert slik at det er fall på overflater bort fra grunnmur, samt at det fylt opp med drenerende masser i byggegrop, inntil grunnmur og under terrasse ved kjøkken.

### TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

**Beskrivelse**

Vann og avløp er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger.  Avløpsledningene er av PVC-plastrør og vannledningen er av plast (PE).

## 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 byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.*

### ⚠ Helse, miljø og sikkerhet

**Vurdering av avvik:**

- Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
- Utvendig trapp benyttet som adkomst for bolig skal ha håndløper/gelender på ene siden av trapp.

**Konsekvens/tiltak**

- Konsekvensen er at det ikke er noen fallsikring, noe som medfører høy risiko for fallulykker og kan være behov for umiddelbar utbedring for å ivareta sikkerheten.
- Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for skade.
- Håndløper må monteres for å lukke avviket.

# 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

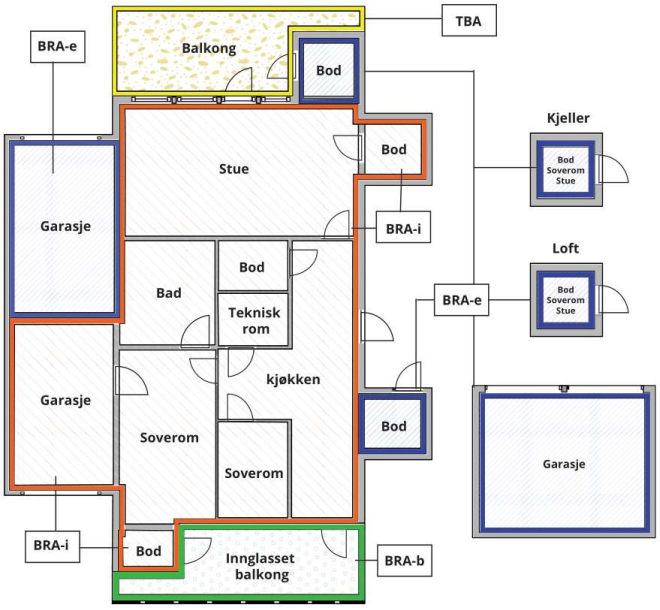
## Hva er måleverdig areal?

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 opptas 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).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>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 bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk 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.

# Arealer

## Enebolig m/hybel

| Etasje | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
| 1. etasje (hovedplan) | 131 | 37 | | 168 | |
| 2. etasje | 107 | | | 107 | |
| Underetasje | 129 | | | 129 | |
| Hybel underetasje | 47 | | | 47 | |
| **SUM** | **414** | **37** | | | |
| **SUM BRA** | **451** | | | | |

### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| 1. etasje (hovedplan) | Hall m/trapp, gang/garderobe-garasje, gang 2, toalettrom, stue/kontor, stue, kjøkken og spisestue | Garasje | |
| 2. etasje | Gang m/trapp og mesanin, bod, vaskerom m/toalett, soverom/trimrom, lyd/filmrom, gang/garderobe, hovedsoverom, bad for hovedsoverom, toalettrom for hovedsoverom | | |
| Underetasje | Gang m/trapp, bod, stue, soverom 1, soverom 2, soverom 3, bad, teknisk rom, gang m/vask, toalettrom (bod m/toalett), bod (klargjort for bad), hobbyrom/snekkerbod | | |
| Hybel underetasje | Stue/kjøkken m/ytterdør, soverom 1, soverom 2, bad | | |

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

### Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

### Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☐ Ja ☑ Nei

*Kommentar:* Ferdigattest gitt 06.01.2026

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 29.6.2026 | Rune Kristoffersen | Takstingeniør |
| | Henriette Sydnes Breilo | Kunde |
| | Stian Reidar Breilo | Rekvirent |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 3205 LILLESTRØM | 31 | 330 | | 4 | 519.9 m² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Ikke relevant |

**Adresse**

Glabakkveien 10 D

**Hjemmelshaver**

Breilo Henriette Sydnes, Breilo Stian Reidar

## Eiendomsopplysninger

**Adkomstvei**

Privat vei

**Tilknytning vann**

Offentlig med privat stikkledning

**Tilknytning avløp**

Offentlig med privat stikkledning

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Egenerklæring | 07.06.2026 | | Gjennomgått | | Nei |
| Tegninger | | | Gjennomgått | | Nei |

Norm AS
Hvervenmoveien 45
3511 HØNEFOSS

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 18.07.2026 | |
| 2 | 20.07.2026 | |

For gyldighet på rapporten se forside

# Forutsetninger

**Forutsetninger**

**Struktur og referansenivå**

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

orskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

**Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå**

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

**Undersøkelsesnivå og befaring**

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og brannteknisk forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

**Tilleggsundersøkelser**

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

**Areal**

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*