

# Tilstandsrapport



OSLO TAKST OG EIENDOM AS

Falkeveien 15B, 1476 RASTA

LØRENSKOG kommune

# gnr. 99, bnr. 119, snr. 3

Sum areal alle bygg: BRA: 187 m<sup>2</sup> BRA-i: 158 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 20.08.2025

Rapportdato: 30.08.2025

Oppdragsnr.: 20463-2245

Referansenummer: XB8971

Foretak: Oslo Takst og Eiendom AS

Takstingeniør: Truls Herman Tofteng



OSLO TAKST OG EIENDOM AS

BO 3D

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.

Medlem av



**Rapportansvarlig**

Truls Herman Tofteng



Truls Herman Tofteng

post@oslotakstogeiendom.no

454 46 080



# 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 fuktøk.

## 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.

## 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, annek, 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 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 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.



### 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

Enebolig beliggende i Falkeveien 15B. Beliggende med nærhet til barnehage, offentlig transport og daglige servicetilbud. Samt nærhet til tur og rekreasjonsområder.

Bygning: 2023.

Tilknyttet offentlig vann og avløp.

Adkomstvei via offentlig vei.

Tomten er pent opparbeidet med gressplen, beplantning og asfaltert kjørevei.

Nabolagsprofil hentet fra Eiendomsverdi:

Offentlig transport: 300 m  
Dagligvare: 700 m  
Barnehager 1.0 km: 10  
Barnefamilier i grunnkrets: 41 %  
Kirkesogn: Skårer  
Grunnkrets: Vallerud  
Valgkrets: Rasta  
Skolekrets: Rasta

Takstingeniøren tar forbehold om feil i nabolagsprofil.

Boligens areal er beregnet med 3D-laserskanner fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022.

På forespørsel kan plantegninger leveres i ulike formater som er kompatible med interiørarkitekters og arkitekters programvare.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

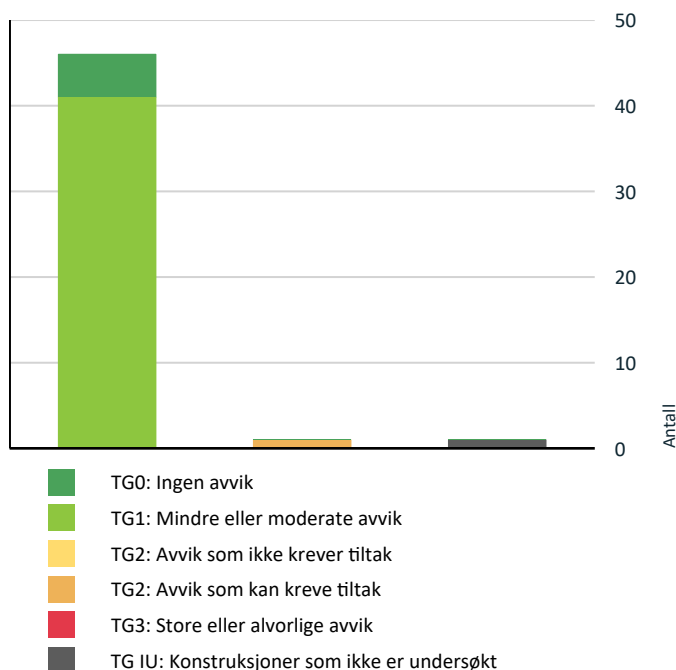
[Gå til side](#)

## Enebolig

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

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

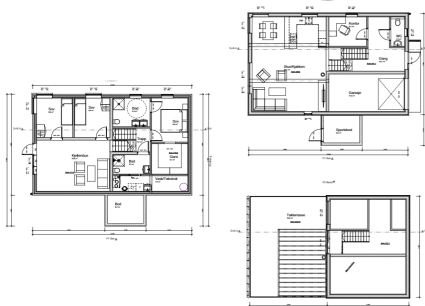
Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

### Enebolig

|         |                                      |                             |
|---------|--------------------------------------|-----------------------------|
| ! TG IU | KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT |                             |
| !       | Utvendig > Takkonstruksjon/Loft      | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! TG 2  | AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK           |                             |
| !       | Utvendig > Membran                   | <a href="#">Gå til side</a> |

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



### Byggeår

2023

### Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

### Anvendelse

Bolig

### Vedlikehold

Se rapportens detaljerte punkter for eventuelle vedlikeholdsbehov.

## UTVENDIG

### Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Siden taket (takkonstruksjon og taktekking) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Årstall: 2023

### Nedløp og beslag

Nedløp og beslag i lakkert stål.

Siden nedløp og beslag kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Årstall: 2023

### Membran

Membran

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Membran er ikke beskyttet med blekk. Overganger mellom vegg og membran er ikke tettet.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Membran må festes tilstrekkelig og beskyttes med blekk for å forhindre skader i duk som kan føre til lekkasje.

# Tilstandsrapport



Membran



Membran

## TG 1 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon og betongvegger fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning og pusset overflate.

Årstall: 2023

## TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Årstall: 2023

### Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

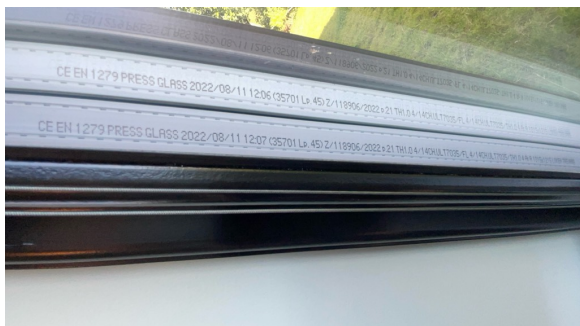
Det er gjort observasjoner av overflater i underliggende himling uten funn av avvik.

### Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

## TG 1 Vinduer

Vinduer med karm og rammer i treverk utstyrt med 3-lags isolerglass fra 2022.



Produksjonsår

## TG 1 Inngangsdører

Inngangsdør i treverk med glassfelt og elektrisk dørvrider.

Årstall: 2023





# Tilstandsrapport



Fuktmåling

## TG 1 Innvendige trapper

Boligen har tretrapp med lakkerte trinn, malte vanger/håndløpere og spiler av stål.

Årstall: 2023

## TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører med profilerte dørblader.

Årstall: 2023

## VÅTROM

### UNDERETASJE > BAD

#### Generell

Bad med inngang fra soverom.

Bad fra: 2023

Dokumentasjon: Det foreligger produktbeskrivelser og ferdigattest.

Arbeid utført av: Utbygger (TBA Prosjekt AS)

Referansenivå:

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

Ferdigattest foreligger og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer ( uavhengig kontroll) foreligger og at bygget er oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.

Årstall: 2023

### UNDERETASJE > BAD

## TG 1 Overflater vegger og himling

Overflater med flislagte vegger og malte plater med innfelte downlights i tak.

Årstall: 2023

### UNDERETASJE > BAD

## TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektriske varmekabler.

# Tilstandsrapport

## Høydeforskjell:

Fra topp gulvflis ved dørterskel til topp slukrist: 32 mm.

## Fall:

Det er målt fall til sluk i dusjsonen.

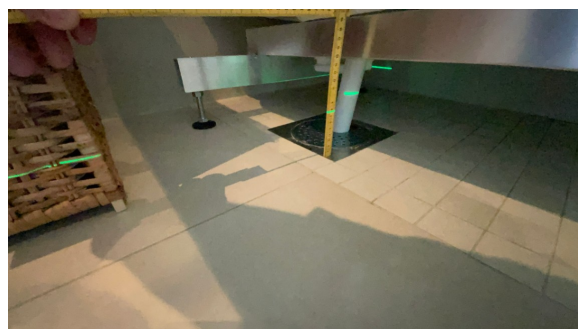
Det er målt fall på gulv fra dørterskel mot sluk.

Lokalt fall på valgte steder er målt med håndholdt vater/digitalt vater. Høydeforskjell sluk til gulvflis er målt med krysslaser.

Årstall: 2023



Høydeforskjell (terskel)



Høydeforskjell (sluk)

## UNDERETASJE > BAD

### TEG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk i dusjsonen.

## Membran:

Gulv: Smøremembran, synlig klemt mansjett under klemring.

Vegger: Smøremembran.

Fuktsøk på overflater i dusjsonen med referanseverdi fra tørr sone. Utføres med Protimeter mms2.

Det foreligger ferdigattest, noe som er dokumentasjon på faglig god utførelse.

Årstall: 2023



Sluk

## UNDERETASJE > BAD

### TEG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet er utstyrt med vegghengt toalett, servantinnredning med dobbel servant, speilskap med belysning, ettgreps blandebatteri, blandebatteri/dusjarmatur og frittstående badekar.

Årstall: 2023

# Tilstandsrapport

## UNDERETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

Avtrekk gjennom avtrekksventil og tilluft gjennom luftespalte under dør.

Avtrekk blir kontrollert med papir/ark.

Årstall: 2023

## UNDERETASJE > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

TILLIGGENDE KONSTRUKSJONER:

Undersøk bak våtsone (dusjblandebatteri) fra tilstøtende rom: Utført

Himling sjekkes visuelt: Ikke mulig.

Bunnsvill sjekkes med fuktmåler: Utført ved hulltaking.

Det er ikke konstatert fuktskader ved fuktkontroll med egnet fuktmåleverktøy eller ved visuelle observasjoner.

HULLTAKING:

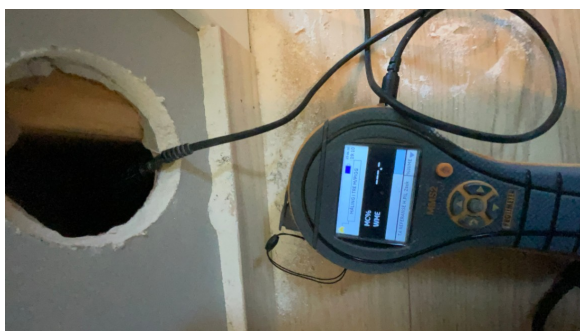
Det ble foretatt hulltaking og måling av vektprosent i bunnsvill fra tilstøtende rom: Soverom

Det ble ikke konstatert fukt ved måling.

Det er også visuelt observert i borehullet og luktet etter mugglukst.

VÆR KLAR OVER:

Bad og konstruksjoner tilknyttet bad er fuktutsatte konstruksjoner. Jevnlige undersøkelser anbefales.



Fuktmåling

## UNDERETASJE > BAD 2

### Generell

Bad med inngang fra trapperom:

Bad fra: 2023

Dokumentasjon: Det foreligger produktbeskrivelser og ferdigattest.

Arbeid utført av: Utbygger (TBA Prosjekt AS)

Referansenivå:

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

Ferdigattest foreligger og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer ( uavhengig kontroll) foreligger og at bygget

# Tilstandsrapport

er oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.

Årstall: 2023

## UNDERETASJE > BAD 2

### TG 1 Overflater vegger og himling

Overflater med flislagte vegger og malte plater med innfelte downlights i tak.

## UNDERETASJE > BAD 2

### TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Høydeforskjell:

Fra topp gulvflis ved dørterskel til topp slukrist: 30 og 34 mm.

Fall:

Det er målt fall til sluk i dusjsonen.

Det er målt fall på gulv fra dørterskel mot sluk.

Lokalt fall på valgte steder er målt med håndholdt vater/digitalt vater. Høydeforskjell sluk til gulvflis er målt med krysslaser.

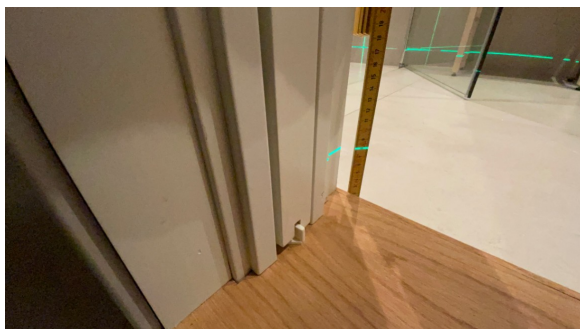
Årstall: 2023



Høydeforskjell (sluk)



Høydeforskjell (terskel)



Høydeforskjell (terskel)

## UNDERETASJE > BAD 2

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk i dusjsonen.

Membran:

Gulv: Smøremembran, synlig klemt mansjett under klemring.

# Tilstandsrapport

Vegger: Smøremembran.

Fuktsøk på overflater i dusjonen med referanseverdi fra tørr sone. Utføres med Protimeter mms2.

Det foreligger ferdigattest, noe som er dokumentasjon på faglig god utførelse.

Årstall: 2023



Sluk

## UNDERETASJE > BAD 2

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet er utstyrt med vegghengt toalett, speil med belysning, servantinnredning med servant, ettgreps blandebatteri, blandebatteri/dusjarmatur og dusjdører i glass.

Årstall: 2023

## UNDERETASJE > BAD 2

### TG 1 Ventilasjon

Avtrekk gjennom avtrekksventil og tilluft gjennom luftespalte under dør.

Avtrekk blir kontrollert med papir/ark.

Årstall: 2023

## UNDERETASJE > BAD 2

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

TILLIGGENDE KONSTRUKSJONER:

Undersøk bak våtsone (dusjblandebatteri) fra tilstøtende rom: Utført

Himling sjekkes visuelt: Ikke mulig.

Bunnsvill sjekkes med fuktmåler: Utført ved hulltaking.

Det er ikke konstatert fuktskader ved fuktkontroll med egnet fuktmåleverktøy eller ved visuelle observasjoner.

HULLTAKING:

Det ble foretatt hulltaking og måling av vektprosent i bunnsvill fra tilstøtende rom: Omkleddningsrom

Det ble ikke konstatert fukt ved måling.

Det er også visuelt observert i borehullet og lukket etter mugglukket.

VÆR KLAR OVER:

# Tilstandsrapport

Bad og konstruksjoner tilknyttet bad er fuktutsatte konstruksjoner. Jevnlige undersøkelser anbefales.



Fuktmåling

## UNDERETASJE > VASKEROM/TEKNISK ROM

### Generell

Vaskerom fra: 2023

Dokumentasjon: Det foreligger produktbeskrivelser og ferdigattest.

Arbeid utført av: Utbygger (TBA Prosjekt AS)

Referansenivå:

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

Ferdigattest foreligger og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer ( uavhengig kontroll) foreligger og at bygget er oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.

Årstall: 2023

## UNDERETASJE > VASKEROM/TEKNISK ROM

### TG 1 Overflater vegger og himling

Malte vegger og tak.

Årstall: 2023

## UNDERETASJE > VASKEROM/TEKNISK ROM

### TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Høydeforskjell:

Fra topp gulvflis ved dørterskel til topp slukrist: 2 og 13 mm.

Synlig oppbrett av membran på ca 35 mm mot terskel.

Fall:

Det er målt fall på gulv mot sluk.

Lokalt fall på valgte steder er målt med håndholdt vater/digitalt vater. Høydeforskjell sluk til gulvflis er målt med krysslaser.

Årstall: 2023

## UNDERETASJE > VASKEROM/TEKNISK ROM

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

# Tilstandsrapport

Plastsluk i dusjsonen.

Membran:

Gulv: Smøremembran, synlig klemt mansjett under klemring.

Fuktsøk på overflater i dusjsonen med referanseverdi fra tørr sone. Utføres med Protimeter mms2.

Det foreligger ferdigattest, noe som er dokumentasjon på faglig god utførelse.

Årstall: 2023



Sluk 1

## UNDERETASJE > VASKEROM/TEKNISK ROM

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet er utstyrt med servantinnredning med servant, ettgreps blandebatteri, plass og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2023

## UNDERETASJE > VASKEROM/TEKNISK ROM

### TG 1 Ventilasjon

Avtrekk gjennom avtrekksventil og tilluft gjennom luftespalte under dør.

Avtrekk blir kontrollert med papir/ark.

Årstall: 2023

## UNDERETASJE > VASKEROM/TEKNISK ROM

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

TILLIGGENDE KONSTRUKSJONER:

Undersøk bak våtsone (dusjblandebatteri) fra tilstøtende rom: Utført

Himling sjekkes visuelt: Ikke mulig.

Bunnsvill sjekkes med fuktmåler: Utført ved hulltaking.

Det er ikke konstatert fuktskader ved fuktkontroll med egnet fuktmåleverktøy eller ved visuelle observasjoner.

HULLTAKING:

Det ble foretatt hulltaking og måling av vektprosent i bunnsvill fra tilstøtende rom: Omkleddningsrom

Det ble ikke konstatert fukt ved måling.

Det er også visuelt observert i borehullet og luktet etter mugglukt.

# Tilstandsrapport

VÆR KLAR OVER:

Bad og konstruksjoner tilknyttet bad er fuktutsatte konstruksjoner. Jevnlige undersøkelser anbefales.

Årstall: 2023



Fuktmåling

## KJØKKEN

### 1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra Drømmekjøkken med glatte fronter og støpt benkeplate.

Veggflater over benkeplate med malte glatte flater.

Kjøkkenet er utstyrt med platetopp, nedfelt kum, ettgrep blandebatteri, kombi kjøl/fryseskap, stekeovn, mikrobølgeovn og oppvaskmaskin.

Vannvakt og komfyrvakt er montert.

Hvitevarer er ikke vurdert, kun beskrevet.

Årstall: 2023

### 1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TG 1 Avtrekk

Avtrekksløsning gjennom kjøkkenventilator tilkoblet kanal ut yttervegg.

Tiluftsløsning gjennom tilluftsventiler.

Ventilator blir kontrollert med papir/ark.

Årstall: 2023

## SPESIALROM

### 1 ETASJE > TOALETTROM

#### TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med flislagt gulv, malte vegger og tak. Rommet er innredet med vegghengt toalett, servant og speil. Ventilasjon gjennom avtrekksvifte tilkoblet anegg og spalte for tilluft under dør.

Det er synlig montert vannvakt for lekkasjesikring av innebygget susterne.

Avtrekk blir kontrollert med papir/ark.

# Tilstandsrapport

Årstall: 2023

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

Vannledninger bestående av rør i rør system fra byggeår.

Interne stoppeventil plassert på vaskerom/teknisk rom, stoppventil er testet ved befaring.

Vanntrykk er testet på kjøkken og bad samtidig.

Tilstanden er vurdert ut i fra alder og visuelle observasjoner av synlige rørføringer. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert. Store deler av rørføringer er skjult.

Opplysning fra eier:

Vi la merke til at når kranen på badet tilknyttet hovedsoverommet åpnes og vannet renner, er lyden av det rennende vannet hørbar i soverommet i etasjen under. Vi har tatt opp dette med utbyggeren, men fikk avslag på dette.

Årstall: 2023



Hovedstoppekran i vaskerom/teknisk rom.



Fordelerskap vaskerom/teknisk rom.

### TG 1 Avløpsrør

Synlig avløpsrør på kjøkken og bad i plast. Det er ikke synlig soilrør.

Avløpsrør fra 2023.

Avløpskapasitet er testet ved bruk av avløp på kjøkken og bad.

Tilstanden er vurdert ut i fra alder og visuelle observasjoner av synlige rørføringer. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert. Store deler av rørføringer er skjult.

Opplysning fra eier:

Vi la merke til at når kranen på badet tilknyttet hovedsoverommet åpnes og vannet renner, er lyden av det rennende vannet hørbar i soverommet i etasjen under. Vi har tatt opp dette med utbyggeren, men fikk avslag på dette.

Årstall: 2023

### TG 1 Ventilasjon

Leilighetens ventilasjonsløsning gjennom avtrekk og tilluftsventiler. Spalte for luftgjennomstrømning under dører. Balansert ventilasjon.

Systemair SAVE enhet plassert i vaskerom/teknisk rom.

Årstall: 2023

# Tilstandsrapport



Enhet

## ! TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstank på 281 liter fra 2023 plassert på vaskerom/teknisk rom.

Direkte tilkobling av el: Ja

Lekkasjesikring: Ja

Vurdering av strømtilkobling er gjort ut i fra dagens regler.

Kravene til fast tilkobling av varmtvannsberedere fremgår av NEK 400.

Årstall: 2023



Produktinformasjon

## ! TG 1 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 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.*

Elektrisk anlegg:

Sikringsskap med automatsikringer plassert: I vaskerom/teknisk rom.

Brukerveiledning til jordfeilbryter: Ja

Spørsmål til eier:

Hvor er det varmekabler? Fungerer disse?

På alle bad, ja.

Varmekabler blir ikke funksjonstestet ved befaring av takstingeniøren.

Vurdering av el-anlegg er kun gjort ut i fra fremlagt dokumentasjon og visuell besiktigelse. Takstingeniøren har ikke spesiell kompetanse eller autorisasjon

# Tilstandsrapport

på elektriske anlegg.

Det anbefales på generelt grunnlag en el-kontroll ved kjøp av bolig. El-kontrollen kan påvise feil/mangler på anlegget takstingeniøren ikke kan ha funnet ved visuell besiktigelse.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

**Nei**

## Spørsmål til eier

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

**2023**

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

**Ja**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Ja**

**Samsvarserklæring fra byggeår og montering av varmefolie i stue underetasje foreligger.**

4. 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**

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Nei**

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

**Nei**

## Generelt om anlegget

7. 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**

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

**Nei**

## Inntak og sikringsskap

9. 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**

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

**Ja**

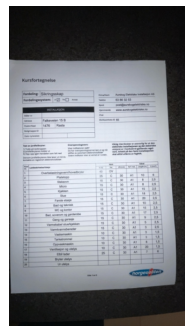
11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

**Nei**

# Tilstandsrapport



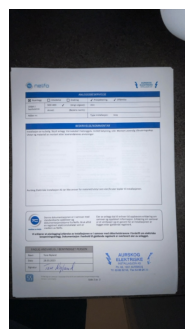
Sikringsskap



Kursoversikt



Samsvarserklæring



Samsvarserklæring

## TG 1 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.

Boligen er forskriftsmessig utstyrt med brannvarsler og brannslukningsapparat ved befarung.

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

## TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 2023.

Årstall: 2023

## TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur og støpt dekke.

Innvendige vegger og dekke kan ikke vurderes grunnet plater og parkett. Vurdering er gjort fra utside.

# Tilstandsrapport

Årstall: 2023

## TG 0 Terrenghforhold

Terrenghforhold

## TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av ukjent type og er fra 2023. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av ukjent type og er fra 2023. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Utvendige vann- og avløpsledninger er kun vurdert ut i fra alder.

Årstall: 2023

# 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

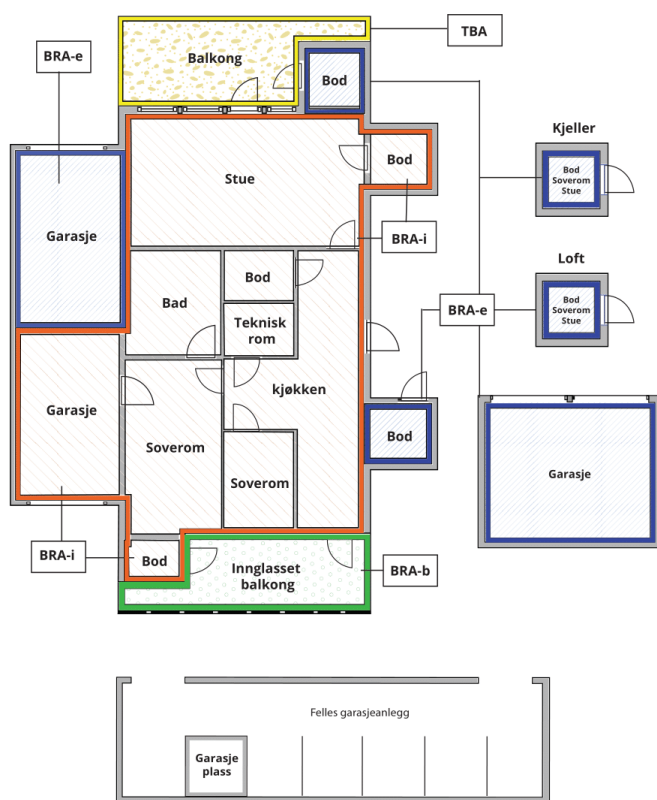
## Hva er måleverdig areal?

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 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 boden |
| Innglasset balkong mv (BRA-b)   | Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)     |
| Terrasse- og balkongareal (TBA) | Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)                  |

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

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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den 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 byggt teknisk 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

| Etasje      | Bruksareal BRA m²          |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|-------------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|             | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| 2 etasje    | 4                          |                             |                            | 4   | 45                              |
| 1 etasje    | 68                         | 19                          |                            | 87  |                                 |
| Underetasje | 86                         | 10                          |                            | 96  | 19                              |
| SUM         | 158                        | 29                          |                            |     | 64                              |
| SUM BRA     | 187                        |                             |                            |     |                                 |

## Romfordeling

| Etasje      | Internt bruksareal (BRA-i)                                                                  | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| 2 etasje    | Trapperom                                                                                   |                             |                            |
| 1 etasje    | Trapperom/entré, Kontor, Stue/kjøkken, Toalettrom                                           | Garasje                     |                            |
| Underetasje | Soverom, Bad, Omklæringsrom, Trapperom, Bad 2, Vaskerom/teknisk rom, Stue, Soverom, Soverom | Bod                         |                            |

## Kommentar

Den bygningssakkyndige skal måle boligens bruksareal i samsvar med den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for areal- og volumberegning av bygninger. NS 3940:2023.

Bygningens areal er beregnet med 3D-laserskanner fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022

Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggt teknisk forskrift.

Oppsett av etasjer er fulgt originale byggetegninger. Vær klar over at det er halvetasjer.

Se plantegning for takhøyder. Vær klar over takhøyde på 2,18m i enkelte rom.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

### 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:* Huset er bygget i 2023. Dokumentasjon finnes i boligmappa.  
Varmefolie i stue, underetasje i 2024. Dokumentasjon i boligmappa.

### 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         |

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato      | Til stede            | Rolle         |
|-----------|----------------------|---------------|
| 20.8.2025 | Truls Herman Tofteng | Takstingeniør |
|           | Oksana Smirnova      | Kunde         |

## Matrikkeldata

| Kommune        | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal                | Kilde                      | Eieforhold |
|----------------|------|------|------|------|----------------------|----------------------------|------------|
| 3222 LØRENSKOG | 99   | 119  |      | 3    | 246.3 m <sup>2</sup> | BEREGNET AREAL<br>(Ambita) | Eiet       |

### Adresse

Falkeveien 15B

### Hjemmelshaver

### Kommentar

Det er ikke innhentet økonomisk informasjon tilknyttet boligen. Henviser til megler ved salg.

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse        | Dato       | Kommentar                                                                            | Status      | Sider | Vedlagt |
|--------------------|------------|--------------------------------------------------------------------------------------|-------------|-------|---------|
| Eier               | 19.08.2025 | Informasjon om boligen. Tilgjengelig dokumentasjon. Svar på spørsmål om el-anlegget. | Gjennomgått |       | Nei     |
| Egenerklæring      | 29.08.2025 | Egenerklæringsskjema                                                                 | Gjennomgått |       | Nei     |
| Ansvarlig utbygger | 19.08.2025 | Diverse dokumentasjon                                                                | Gjennomgått |       | Nei     |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1       | 30.08.2025 |           |
| 2       | 30.08.2025 |           |

For gyldighet på rapporten se forside

# Forutsetninger

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

• Vurdering mot byggeregler  
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

### PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkhøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperrer bak. Dette er 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 sokkeetasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført 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 hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

### TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

### UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

• Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

# Forutsetninger

- Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerlektrode og pigger.
- 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 slitasjegrad: forventet slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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 befaringstidspunktet 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

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

I henhold til krav i forskriften (Tryggere bolighandel) er det er ikke utført sjablongmessig anslag for avvik som er gitt TG 2. Det er kun gitt anslag ved avvik som er gitt TG3.