Tilstandsrapport

OSLO TAKST OG EIENDOM AS

Falkeveien 15B, 1476 RASTA

LØRENSKOG kommune

gnr. 99, bnr. 119, snr. 3

Sum areal alle bygg: BRA: 187 m² BRA-i: 158 m²



Befaringsdato: 09.09.2026 **Rapportdato:** 18.09.2026 **Oppdragsnr.:** 20463-2628 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** VV4514

Foretak: Oslo Takst og Eiendom AS **Takstingeniør:** Truls Herman Tofteng

OSLO TAKST OG EIENDOM AS

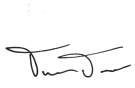
BO3D

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

NITO

Rapportansvarlig



Truls Herman Tofteng

post@oslotakstogeiendom.no

454 46 080

OSLO TAKST OG EIENDOM AS

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

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

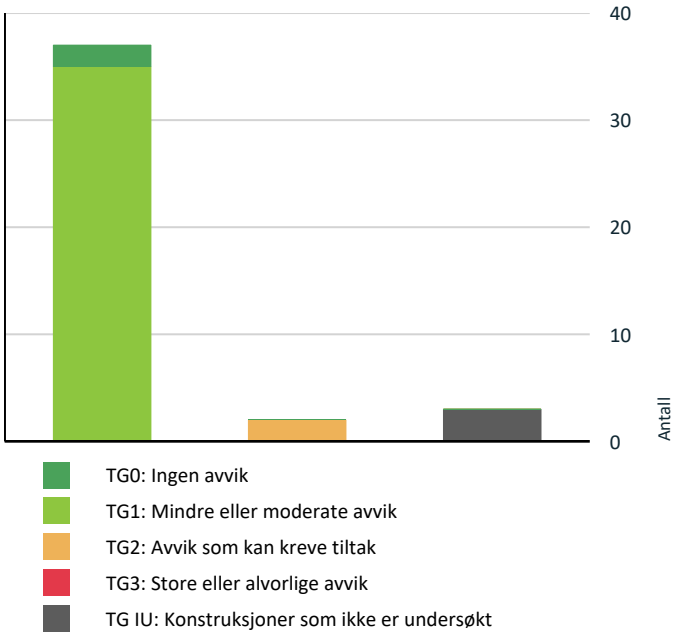
Enebolig

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

Oslo Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

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

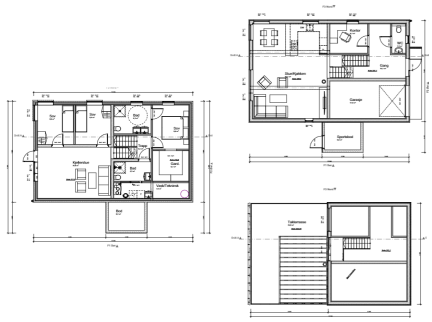
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Vaskerom/teknisk rom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
2023

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Bolig

Vedlikehold
Se rapportens detaljerte punkter for eventuelle vedlikeholdsbehov.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

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 **Kilde:** Eier

TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

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 **Kilde:** Eier

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

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

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er registrert spekk i utvendig pusset overflate.

Konsekvens/tiltak
• Sprekker i utvendig pusset overflate bør utbedres for å hindre vanninntrengning og risiko for frostspreng, som kan føre til ytterligere skader på konstruksjonen.



Sprekk

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

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

TG 1 Markterrasse (underetasje)

Beskrivelse

Omtrent vestvendt markterrasse på 19 kvm med utgang fra stue. Terrassen er oppbygget i bjelkelagskonstruksjon, gulv dekket med terrassebord.

Støtter/innfesting:
Ikke synlig fra terrasse.

Himmelretning er vurdert ut fra balkongdør.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

TG 1 Takterrasse (2 etasje)

Beskrivelse

Omtrent vestvendt taktrerrasse på 45 kvm med utgang fra trapperom. Gulv dekket med terrassebord.

Terrassen er utstyrt med: Pergola, belysning, stikkontakt og markise.

Rekkverkshøyde: 100 cm

Underliggende fall og nedløp kan ikke vurderes grunnet tillgang. Tettesjikt er vurdert ut ifra alder.

Rekkverk er vurdert ut fra dagens regler:
Rekkverk på balkonger, tribuner, passasjer o.l. skal være minst 1,0 m høye. Der høydeforskjellen er mer enn 10,0 m til terreng eller underliggende plan, skal rekkverk være minst 1,2 m høye.

Tilstandsrapport

Himmelretning er vurdert ut fra balkongdør.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

TG 2 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Membran

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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





INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulv med parkett og fliser.

Det må påregnes at det forekommer bruksmerker etter normal bruk, merker er observert, merker i gulv etc.

Overflater på våtrom er vurdert i egen oppstilling.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger med malte glatte flater.
Himling med malte glatte flater.

Det må påregnes at det forekommer bruksmerker etter normal bruk, merker er observert, merker i gulv, merker fra oppheng etc.

Overflater på våtrom er vurdert i egen oppstilling.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskille i treverk og støpt dekke.

Det er ikke målt høydeforskjell som som gir avvik i henhold til NS3600.
Det gjøres oppmerksom på at vurderingen kun omfatter to rom i etasjen, i henhold til NS3600.

Tilstandsrapport

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

Radon

Beskrivelse

Bygget er opplyst utført med radonsperre, ferdigattest foreligger og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Ildsted plassert i stue/kjøkken.

Pipeløp av stål med feieluke plassert på takterrasse.

Opplysning fra eier:
Når peisen er tent i huset og kjøkkenviften samtidig slås på, slukker peisen og det begynner å komme røyk ut av den. Utbyggeren forklarte dette med at huset er lufttett, og at man i slike tilfeller må åpne et hvilket som helst vindu litt for å hindre at peisen slukker.

Dette sjekkpunktet inneholder kun vurdering relatert til HMS (Helse, Miljø og Sikkerhet).

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Hulltaking på soverom.

Bunnsvill er ikke tilgjengelig i borehullet. Det er derfor valgt å måle relativ luftfuktighet i veggen. Fuktmåling er utført med Protimeter mms2. Ved hulltaking ble det ikke konstatert fukt ved måling, dette er ikke noe garanti for at det ikke kan være fukt andre steder. Hulltaking er en stikkprøve kontroll.



Fuktmåling

Innvendige trapper

Beskrivelse

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

Dette sjekkpunktet inneholder kun vurdering relatert til HMS (Helse, Miljø og Sikkerhet).

TG 1 Innvendige dører

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Innvendige dører med profilerte dørblader.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad med inngang fra soverom.

Bad fra: 2023
Dokumentasjon: Det foreligger produktbeskrivelser og ferdigattest.
Arbeid utført av: Utbygger (TBA Prosjekt AS)

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 **Kilde:** Eier

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

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

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv.

Tilstrekkelig fall på gulv i henhold til krav ved befaringstidspunktet.

Fall er målt med håndholdt vater/digitalt vater/krysslaser. Utenfor dusjsonen er det utført stikkprøvekontroll i minst 2 retninger i henhold til NS3600.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Plastsluk i dusjsonen.

Membran:
Gulv: Smøremembran, synlig klemt mansjett under klemring.
Vegger: Smøremembran.

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

Tilstandsrapport

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

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier



Høydeforskjell (flis ved terskel)



Høydeforskjell (ved sluk)



Sluk

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk gjennom avtrekksventil og tilluft gjennom luftespalte under dør.

Avtrekk blir kontrollert med papir/ark.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

UNDERETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktsøk på badets overflater utføres i utsatte områder, med referanseverdi fra tørr sone. Tilstøtende vegger fra naborom undersøkes med fuktsøk. Det er ikke påvist skader eller målt høye verdier. Fuktsøk utføres med Protimeter MMS2.

Tilstandsrapport

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 mugglukt.

Våtrom har generelt høyere skaderisiko enn andre rom, da sviktende tettesjikt og fukt ofte ikke er synlig før skaden har utviklet seg over tid. Jevnlige undersøkelser anbefales.

Vurdering av avvik:
• Hulltaking er foretatt, men ikke bak bruksvannsonen (ikke i mest fuktutsatt område) fordi bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør hulltaking direkte i bruksvannsonen fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Konsekvens/tiltak
• Hulltaking utenfor bruksvannsonen gir begrenset informasjon om tilstanden i de mest fuktutsatte områdene. Dette medfører usikkerhet knyttet til eventuell skjult fukt eller skade der belastningen er størst.



Fuktmåling

UNDERETASJE > BAD 2

Generell

Beskrivelse

Bad med inngang fra trapperom:

Bad fra: 2023
Dokumentasjon: Det foreligger produktbeskrivelser og ferdigattest.
Arbeid utført av: Utbygger (TBA Prosjekt AS)

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 **Kilde:** Eier

UNDERETASJE > BAD 2

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

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

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

UNDERETASJE > BAD 2

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv.

Tilstandsrapport

Tilstrekkelig fall på gulv i henhold til krav ved befaringstidspunktet.

Fall er målt med håndholdt vater/digitalt vater/krysslaser. Utenfor dusjsonen er det utført stikkprøvekontroll i minst 2 retninger i henhold til NS3600.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

UNDERETASJE > BAD 2

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Plastsluk i dusjsonen.

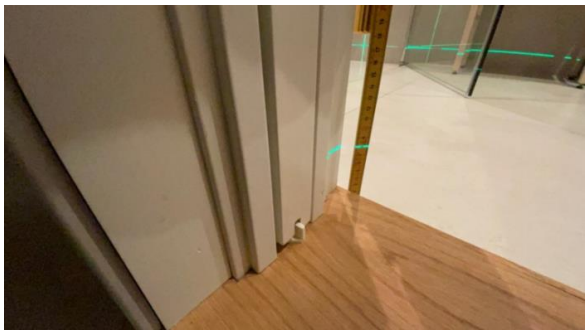
Membran:
Gulv: Smøremembran, synlig klemt mansjett under klemring.
Vegger: Smøremembran.

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

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier



Høydeforskjell (ved sluk)



Høydeforskjell (flis ved terskel)



Høydeforskjell (flis ved terskel)



Sluk

UNDERETASJE > BAD 2

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > BAD 2

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk gjennom avtrekksventil og tilluft gjennom luftespalte under dør.

Avtrekk blir kontrollert med papir/ark.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

UNDERETASJE > BAD 2

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

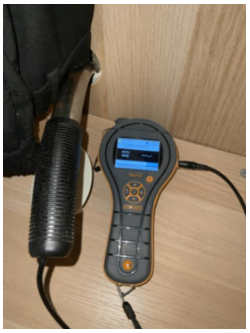
Beskrivelse

Fuktsøk på badets overflater utføres i utsatte områder, med referanseverdi fra tørr sone. Tilstøtende vegger fra naborom undersøkes med fuktsøk. Det er ikke påvist skader eller målt høye verdier. Fuktsøk utføres med Protimeter MMS2.

Det ble foretatt hulltaking og måling av vektprosent i bunnsvill fra tilstøtende rom: Omkledningsrom
Det ble ikke konstatert fukt ved måling.
Det er også visuelt observert i borehullet og luktet etter mugglukt.

Vær klar over at hulltaking er utført mot servant fra omkledningsrom, dette utelukker ikke skader andre steder.

Våtrom har generelt høyere skaderisiko enn andre rom, da sviktende tettesjikt og fukt ofte ikke er synlig før skaden har utviklet seg over tid. Jevnlige undersøkelser anbefales.



Fuktmåling

UNDERETASJE > VASKEROM/TEKNISK ROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerom fra: 2023
Dokumentasjon: Det foreligger produktbeskrivelser og ferdigattest.
Arbeid utført av: Utbygger (TBA Prosjekt AS)

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 **Kilde:** Eier

UNDERETASJE > VASKEROM/TEKNISK ROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Malte vegger og tak.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

UNDERETASJE > VASKEROM/TEKNISK ROM

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv.

Tilstrekkelig fall på gulv i henhold til krav ved befaringstidspunktet.

Fall er målt med håndholdt vater/digitalt vater/krysslaser. Utenfor dusjsonen er det utført stikkprøvekontroll i minst 2 retninger i henhold til NS3600.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

UNDERETASJE > VASKEROM/TEKNISK ROM

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

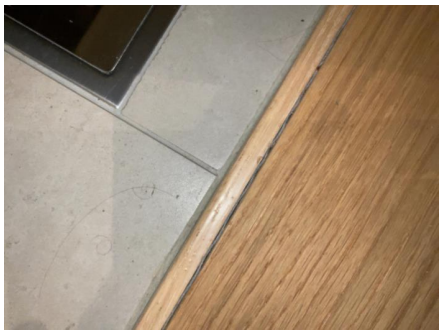
2 stk plastsluk.

Membran:
Gulv: Smøremembran, synlig klemt mansjett under klemring.
Vegger: Smøremembran.

Høydeforskjell:
Fra topp gulvflis ved dørterskel til topp slukrist: 2 og 13 mm.
Synlig oppbrett av membran på ca 35 mm mot terskel.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport



Synlig membran bak feilist



Oppkant av tettesjikt mot terskel



Sluk 2



Sluk 1

UNDERETASJE > VASKEROM/TEKNISK ROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

UNDERETASJE > VASKEROM/TEKNISK ROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk gjennom avtrekksventil og tilluft gjennom luftespalte under dør.

Avtrekk blir kontrollert med papir/ark.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

UNDERETASJE > VASKEROM/TEKNISK ROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktsøk på badets overflater utføres i utsatte områder, med referanseverdi fra tørr sone. Tilstøtende vegger fra naborom undersøkes med fuktsøk. Det er ikke påvist skader eller målt høye verdier. Fuktsøk utføres med Protimeter MMS2.

Det ble foretatt hulltaking og måling av vektprosent i bunnsvill fra tilstøtende rom: Omkledningsrom
Det ble ikke konstatert fukt ved måling.
Det er også visuelt observert i borehullet og luktet etter mugglukt.

Våtrom har generelt høyere skaderisiko enn andre rom, da sviktende tettesjikt og fukt ofte ikke er synlig før skaden har utviklet seg over tid. Jevnlige undersøkelser anbefales.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Hulltaking er foretatt, men ikke bak bruksvannsonen (ikke i mest fuktutsatt område) fordi bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør hulltaking direkte i bruksvannsonen fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Konsekvens/tiltak
• Hulltaking utenfor bruksvannsonen gir begrenset informasjon om tilstanden i de mest fuktutsatte områdene. Dette medfører usikkerhet knyttet til eventuell skjult fukt eller skade der belastningen er størst.



Fuktmåling

KJØKKEN

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra Drømmekjøkken med glatte fronter og støpt benkeplate.

Veggflater over benkeplate med malte glatte flater.

Kjøkkenet er utstyrt med vannvakt, komfyrvakt, platetopp, nedfelt kum, ettgreps blandebatteri, kombi kjøl/fryseskap, stekeovn, mikrobølgeovn og oppvaskmaskin. Hvitevarer er ikke vurdert, kun beskrevet.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekksløsning gjennom kjøkkenventilator tilkoblet kanal ut yttervegg.
Tiiluftsløsning gjennom tilluftsventiler.

Ventilator blir kontrollert med papir/ark.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

TOALETTROM

1 ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med flislagt gulv, malte vegger og tak.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport

1 ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Sanitærutstyr

Beskrivelse

Rommet er innredet med vegghengt toalett, servant og speil.
Det er synlig montert vannvakt for lekkasjesikring av innebygget sisterne.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

1 ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjon gjennom avtrekksvifte tilkoblet anlegg og spalte for tilluft under dør.

Avtrekk blir kontrollert med papir/ark.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannledninger bestående av rør i rør system fra byggeår.

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

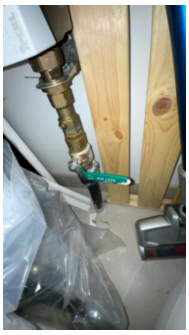
Vanntrykk er testet på kjøkken og bad samtidig.

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 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport



Hovedstoppekran i vaskerom/teknisk rom.



Fordelerskap vaskerom/teknisk rom.



Fordelerskap soverom.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

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 **Kilde:** Eier

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

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

Systemair SAVE enhet plassert i vaskerom/teknisk rom.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport



Enhet

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

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

Direkte tilkobling av el: Ja
Lekkasjesikring: Ja

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier



Produktinformasjon

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

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 på elektriske anlegg.

Tilstandsrapport

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.



Samsvarserklæring



Samsvarserklæring



Kursoversikt



Sikringsskap

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med brannvarsler og brannslukningsapparat ved befaring.

Andre installasjoner

Beskrivelse

Opplysning fra eier:

Boligen har moderne smarthussystem, som vi selv har installert.

Systemet består blant annet av radiatorer med wifi-støtte samt termostater for gulvvarme. Alt er koblet til en smart hub, som igjen er integrert med Tibber-systemet. Gjennom Tibber kan man blant annet programmere oppvarmingen med et tidsskjema, for eksempel redusert temperatur om natten eller i arbeidstiden når beboerne er borte.

I tillegg sørger Tibber for at oppvarmingen styres slik at strømforbruket skjer på tidspunkter med lavere strømpris. Dette har vist seg å være svært effektivt, og ifølge statistikken for 2024 i Tibber-appen bruker huset vårt rundt 20 % mindre strøm enn andre boliger av tilsvarende størrelse og byggeår.

Ikke vurdert i rapporten, kun ment som en opplysning fra eier.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

Tilstandsrapport

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen er fra 2023.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur og støpt dekke.

Innvendige vegger og dekke kan ikke vurderes grunnet plater og parkett.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Terrengforhold

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

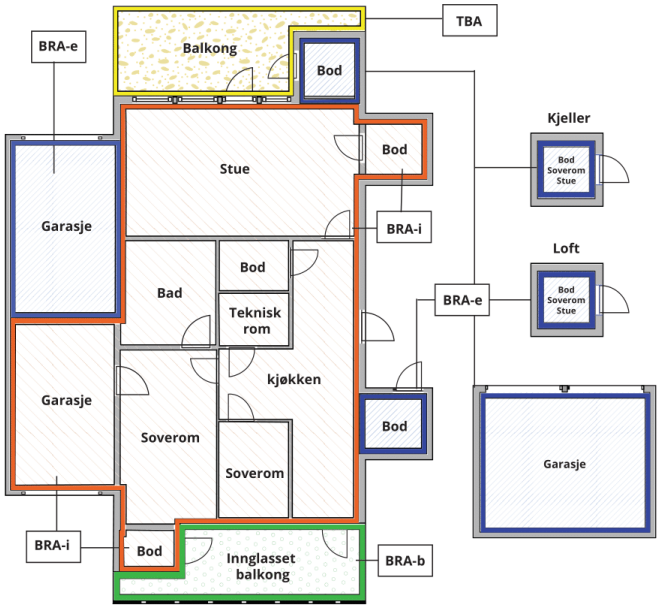
Hva er måleverdig areal?

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). 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 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

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
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, omkledningsrom, 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 byggteknisk forskrift.

Oppsett av etasjer er fulgt originale byggetegniner. 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

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.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.9.2026	Truls Herman Tofteng	Takstingeniør
	Alex Stillersen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3222 LØRENSKOG	99	119		3	246.3 m²	BEREGNET AREAL (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	09.09.2026	Informasjon om boligen. Tilgjengelig dokumentasjon. Svar på spørsmål om el-anlegget.	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	16.09.2026	Egenerklæringsskjema	Gjennomgått		Nei
Ansvarlig utbygger	09.09.2026	Diverse dokumentasjon	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.09.2026	

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.

Forskriften 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 branntekniske 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.»*

I henhold til krav i forskriften (Tryggere bolighandel) er det er ikke

Forutsetninger

utført sjablongmessig anslag for avvik som er gitt TG 2. Det er kun gitt anslag ved avvik som er gitt TG3.