

Tilstandsrapport



 Boligbygg med flere boenheter

 Hageleet 45, 4580 LYNGDAL

 LYNGDAL kommune

gnr. 157, bnr. 43, snr. 3

Sum areal alle bygg: BRA: 72 m² BRA-i: 67 m²



Befaringsdato: 16.09.2025

Rapportdato: 24.09.2025

Oppdragsnr.: 22592-1007

Referansenummer: SH1371

Foretak: MELING BYGG AS



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.

Meling Bygg

Leverer takst og byggtekniske tjenseter

Har følgende kompetanse.

Byggmester

Teknisk fagskole/prosjektingeniør

Flere års kompetanse fra praktisk arbeid og drevet eget byggmester firma

Kompetanse fra prosjektering, prosjektledelse og byggeledelse innen rehabilitering og nybygg

Sertifisering innenfor tilstandsvurdering og verditaksering

Tidligere daglig leder i et byggefirma med fokus på salg og oppføring av boliger, tomannsboliger og hytter.



Rapportansvarlig

Andreas Meling

Uavhengig Takstingeniør

andreas@melingbygg.no

976 14 710





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

Påpeker at rapporten vurderer byggt tekniske momenter som krever faglig kompetanse og innsikt. Selv om enkelte merknader og beskrivelser kan forekomme, er det ikke rapportens hensikt å belyse mindre feil og mangler som det forventes at kjøper selv skal være i stand til å avdekke ved enkle undersøkelser.

Leiligheten er over 1 plan og har fliser på gulv i gang, fliser på gulv og vegger på bad. Malte panelplater på vegger og himlingsplater i tak. Det er varmekabler på gulv i gang, stue/kjøkken og på bad. Det er parkett på gulv på soverom, bod og stue/kjøkken. Vinduer og dører er fra byggeår og er i overordnet ok tilstand, mindre avvik på dører og vinduer er nevnt i rapporten.

Boenheter fremstår i overordnet ok tilstand. Tilstand fremstår som forventet ut i fra alder.
Forøvrig refereres til punkter i rapporten.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2014

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Det er registrert mindre overflateskader på utvendig karm som er av mindre betydning. Det er ikke registrert råteskader eller større værslitte karmen og sprekker i treverk.

Bruksmerker og og mindre overflateskader innvendig karm og foringer må forventes som følge av alder og elde.
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Hoveddør til leilighet og balkongdør fra leilighet til terrasse er god tilstand. Brukslitasje som overflateskader og hakk på innvendig foringer og terskel må forventes som følge av alder og anses som normalt.

Utvendig platting på mark bygget av tre med behandle terrassebord på topp. Det er også takoverbygg på deler av terrassen.

Det er ikke registrert større avvik på befærings dagen. Terrassen er i overordnet ok tilstand og jevnlig vedlikeholdt.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har malte plater. Innvendige tak har himlingsplater.

Overflater beskrives ikke detaljert og har kun en overordnet vurdering. anbefaler kjøper å besikte og vurdere innvendig overflater selv.

Normal bruksslitasje ut i fra alder, bruksmerker, hakk og mindre overflateavvik må forventes og anses som normalt
Innvendig har boligen malte glatte dører.

Det er ikke registrert vesentlig avvik på befæringsdagen og bruksslitasje som overflateskader og mindre hakk må forventes da med tanke på alder.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Det er laget et skille med skyvedører inne på bad for å skjule teknisk installasjoner og innredninger som vaskemaskin. Hvorvidt en skulle kalt rommet for bad-vaskerom eller kun bad er vanskelig å si noe om. Det har ikke større betydning det rommet blir vurdert som våtrom uansett og har valgt å kalle rommet for bad. Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

På befæringsdagen er det ikke registrert større avvik på fliser som sprekk, riss eller tegn på fuktskader. Det er også gjort overflatemålinger av fuktverdier og det er ikke registrert forhøyede fuktverdier. Overflatemålinger er kun punktkontrollert på badet. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk: Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 2.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Rommet har innredning med nedfelt servant,toalett,dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Det er balansert ventilasjon.

Leiligheten har balansert ventilasjon med avtrekk på bad. Det er ved kontrollpunkt på avtrekk ikke registrert avvik og fungerer som normalt.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i I skillevegg mellom bad og soverom 1.
Fuktvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til mindre enn 6%

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøll/fryseskap,oppvaskmaskin,komfyr,platetopp,kaffemaskin og micro.

Eier har kjøpt eget integrert skap til kjøle-fryseskap, samt et skap i forlengelse av kjøkken mot yttervegg. Dette er fra Ikea og er montert i nyere tid. Det er ikke registrert vesentlig avvik på befæringsdagen. Som følge av alder må det forventes mindre overflateskader og hakk på kjøkkeninnredningen.
Det er ukjent om avtrekk kjøkken går via sentralt avtrekks anlegg eller via den balanserte ventilasjonen i leiligheten. Avtrekket fungerer etter testing. Eier opplyser om at de har skiftet ut kjøkken ventilatoren i nyere tid.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikket i rørskap.
Det er avløpsrør av plast.

Avløpsrør er i skjulte konstruksjoner og vurdering av rør er begrenset på grunn av tilkomst. Tilstandsgrad er gjort ut ifra alder og er ikke gjort kjent med noen feil og mangler på avløpsrør,



Beskrivelse av eiendommen

Da leiligheten ligger i 1 etasje og har 1 plan, vil det være naturlig at avløpsrør kommer opp fra betonggulv. Muligheten for å montere stakeluke i vegg er da begrenset da avløpsrør ikke går videre opp i skillevegg. Ved slike tilfeller kan en bruke sluk eller avløp til toalett som stakemuligheter.

Boligen har balansert ventilasjon.

Det er ikke registrert større avvik på befaringsdagen og eier opplyser om at de har skiftet ventilasjonsfilter jevnlig, som er pr 6 mnd. Eier opplyser også om at det har vært rengjøring av ventilasjonsrørene i nyere tid.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Varmtvannstankene er fra byggeår og det er ikke gjort kjent med funksjonssvikt eller andre avvik på befaringsdagen.

Avgrensningsmuligheter fra tank føres rett til sluk gulv, da bereder er montert rett på siden av sluk.

Elektriske anlegget er fra byggeår og det er gjort noe mindre arbeider i nyere tid. Jeg er ikke fagmann for feltet og det anbefales at det elektriske anlegget kontrolleres av en elektriker.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

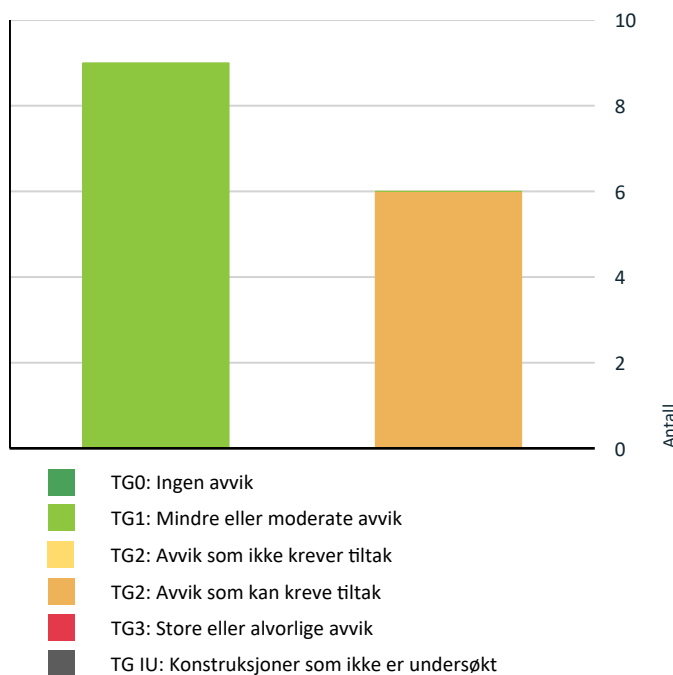
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Det er tilsendt byggemeldte tegninger som stemmer overens med dagens bruk av leiligheten.



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.

Boligbygg med flere boenheter

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- | | |
|---|-----------------------------|
| ! Utvendig > Dører | Gå til side |
| ! Innvendig > Innvendige dører | Gå til side |
| ! Tekniske installasjoner > Vannledninger | Gå til side |
| ! Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv | Gå til side |
| ! Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt | Gå til side |
| ! Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning | Gå til side |



Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

2014

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Det er registrert mindre overflateskader på utvendig karm som er av mindre betydning. Det er ikke registrert råteskader eller større værslitte karmen og sprekker i treverk.

Bruksmerker og og mindre overflateskader innvendig karm og foringer må forventes som følge av alder og elde.



Noe mindre overflateskader



TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Hoveddør til leilighet og balkongdør fra leilighet til terrasse er i god tilstand. Brukslitasje som overflateskader og hakk på innvendig foringer og terskel må forventes som følge av alder og anses som normalt.

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

Dør inn til utvendig bod har slitte karmen og det er registrert sprekke og avflassing av overflatebehandling på dør og karm. Da bod blir brukt til oppbevaring og lagring samt noe mer trafikk med ut og inn av lagrede ting, er det som forventet at boddør har større brukslitasje. Boddør er også mer utsatt for vær og vind da det ikke er noe overbygg eller gesimsutstikk på vegg over dør.

Det er registrert noe mindre skader i overgang bunn foring og terskel på balkongdør. Det er ikke registrert forhøyede fukt verdier rundt balkongdør og dette kan være fra tidligere skade som er tørket opp. Terskel balkongdør er noe slitt og må forventes som følge av alder og bruk.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

Det anbefales at boddør vedlikeholdes jevnlig. Anbefaler kjøper å rette spørsmål til sameiet ved vedlikeholdsarbeid på bygget, samt fremtidig utskiftninger.

Anbefaler å behandle dørterskel til balkongdør, for å unngå fremtidig slitasje og unødvendig utskiftninger av materialer.



Mindre skade bunn foring balkongdør



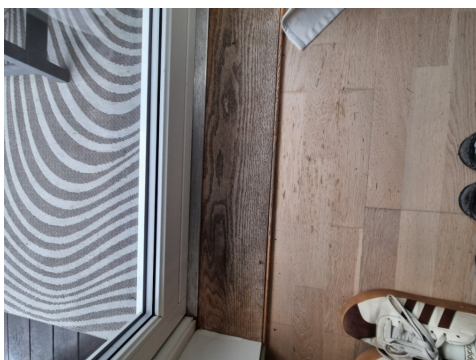
Tilstandsrapport



Boddør



Boddør



Terskel balkongdør

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utvendig platting på mark bygget av tre med behandle terrassebord på topp. Det er også takoverbygg på deler av terrassen.

Det er ikke registrert større avvik på befaringen dagen. Terrassen er i overordnet ok tilstand og jevnlig vedlikeholdt. Referer til egenerklæringsskjema om at terrassen er oljet i nyere tid



INNENDIG

TG 1 Overflater

Innendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har malte plater. Innvendige tak har himlingsplater.

Overflater beskrives ikke detaljert og har kun en overordnet vurdering. Anbefaler kjøper å besikte og vurdere innvendig overflater selv. Normal bruksslitasje ut i fra alder, bruksmerker, hakk og mindre overflateavvik må forventes og anses som normalt

TG 2 Innvendige dører

Innendig har boligen malte glatte dører. Det er ikke registrert vesentlig avvik på befaringen dagen og bruksslitasje som overflateskader og mindre hakk må forventes da med tanke på alder.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dørblad tar i lampe i tak i gang når den lukkes opp. Dette er noe mindre avvik da lampe i tak henger i skinner som en kan justere plassering på.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefaler å justere plassering av lampe i tak, for å unngå fremtidig skader på dørblad og lampe.



VÅTROM

ETASJE > BAD



Tilstandsrapport

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Det er laget et skille med skyvedører inne på bad for å skjule teknisk installasjoner og innredninger som vaskemaskin. Hvorvidt en skulle kalt rommet for bad-vaskerom eller kun bad er vanskelig å si noe om. Det har ikke større betydning det rommet blir vurdert som våtrom uansett og har valgt å kalle rommet for bad.

ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

På befaringsdagen er det ikke registrert større avvik på fliser som sprekk, riss eller tegn på fuktskader. Det er også gjort overflatemålinger av fuktverdier og det er ikke registrert forhøyede fuktverdier. Overflatemålinger er kun punktkontrollert på badet.

ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk: Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 2.

Vurdering av avvik:

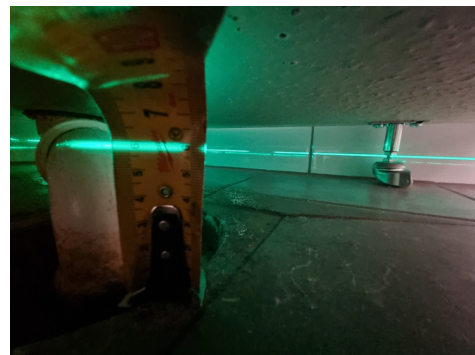
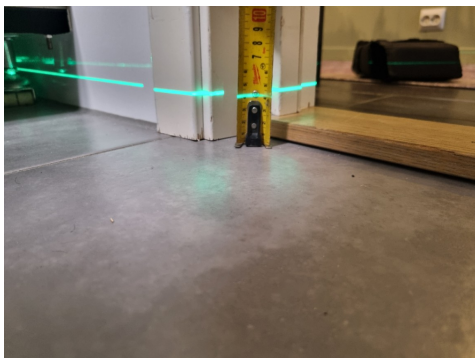
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Høydeforskjell fra topp sluk til topp membran ved dør er målt med en høydeforskjell på 20 mm.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Da det er dusjkabinett og sluk fra dusjkabinett fører direkte ned i sluk gulv, vil badet være funksjonelt slik som badet er nå. Det er også 2 sluker på baderomsgulvet. Ingen umiddelbare kostnad og avvik på høydeforskjellen anbefales å ta i betraktning ved bruk av bad.



ETASJE > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Da sluk til dusj ligger under dusjkabinett er det begrenset tilgang og vurdering av sluk. Det er tatt bilder med mobilkamera ovenfra og ned i sluk.

Det er heller ikke fremlagt dokumentasjon på membran i sluk.

Konsekvens/tiltak

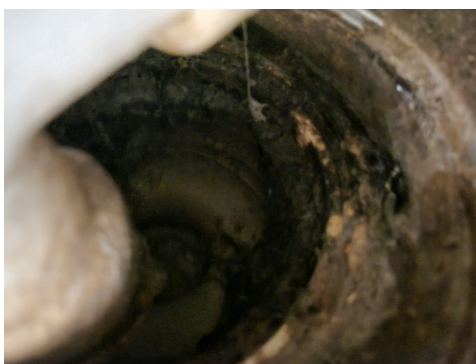
- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.
- Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.

For å redegjør membran i sluk og utførelse er tilstrekkelig som klemring i sluk, anbefaler det ytterlig kontroll og rengjøring samt utbedre tilkomst ved inspeksjon av sluk. Det settes TG 2 da tilgang til sluk er begrenset for inspeksjon og rengjøring.





Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant,toalett,dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

Det er registrert mindre overflate skade på hjørne på skuffeinneordning.

Konsekvens/tiltak

- Riss er vanligvis overfladiske skader i servantens overflate eller glasur. Konsekvensene av riss er hovedsakelig kosmetiske.

Avviket er av mindre betydning da det er kosmetiske detaljer. Innredningen og skuffeseksjonen fungerer som normalt og overflateskader anses som normalt som følge av alder.



ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

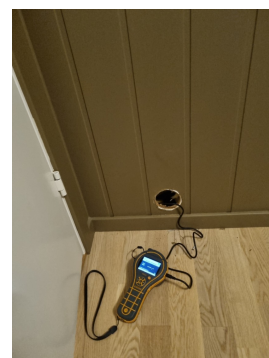
Det er balansert ventilasjon.

Leiligheten har balansert ventilasjon med avtrekk på bad. Det er ved kontrollpunkt på avtrekk ikke registrert avvik og fungerer som normalt.

ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i i skillevegg mellom bad og soverom 1. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til mindre enn 6%



KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN



Tilstandsrapport

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr, platetopp, kaffemaskin og micro.

Eier har kjøpt og montert selv integrert skap til kjøle-fryseskap, samt et skap i forlengelse av kjøkken mot yttervegg. Dette er fra Ikea og er montert i nyere tid. Det er ikke registrert vesentlig avvik på befaringsdagen. Som følge av alder må det forventes mindre overflateskader og hakk på kjøkkeninnredningen.

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er ukjent om avtrekk kjøkken går via sentralt avtrekks anlegg i bygget eller via den balanserte ventilasjonen i leiligheten. Avtrekket fungerer etter testing. Eier opplyser om at de har skiftet ut kjøkken ventilatoren i nyere tid.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompensere løsning.

Det ser ut som rør for lekkasjevann fra rør i rør system er falt inn i vegggen igjen. Det er lagt utsparing til røret i flis på vegg og det ser ut som røret ligger på innsiden av hull

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å gjøre tiltak slik at rør for lekkasjevann fra rør-i-rørsystem går ut av vegg og mulighet for å renne ned på gulv og mot sluk.



TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Avløpsrør er i skjulte konstruksjoner og vurdering av rør er begrenset på grunn av tilkomst. Tilstandsgrad er gjort ut ifra alder og det er ikke gjort kjent med noen feil og mangler på avløpsrør,

Da leiligheten ligger i 1 etasje og har 1 plan, vil det være naturlig at avløpsrør kommer opp fra betonggulv. Muligheten for å montere stakeluke i vegg er da begrenset da avløpsrør ikke går videre opp i skillevegg. Ved slike tilfeller kan en bruke sluk eller avløp til toalett som stakemuligheter.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

Det er ikke registrert større avvik på befaringsdagen og eier opplyser om at de har skiftet ventilasjonsfilter jevnlig, som er pr 6 mnd. Eier opplyser også om at det har vært rengjøring av ventilasjonsrørene i nyere tid.



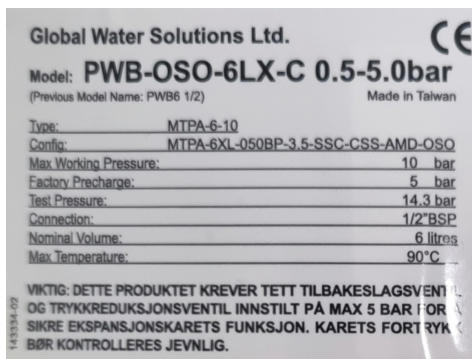
TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Varmtvannstankene er fra byggeår og det er ikke gjort kjent med funksjonssvikt eller andre avvik på befaringsdagen. Avrenningsmuligheter fra tank føres rett til sluk gulv, da bereder er montert rett på siden av sluk.



Tilstandsrapport



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.

Elektriske anlegget er fra byggeår og det er gjort noe mindre arbeider i nyere tid. Jeg er ikke fagmann for feltet og det anbefales at det elektriske anlegget kontrolleres av en elektriker.

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.
2014 Elektriske anlegget er fra byggeår og det er ikke gjort større arbeider på anlegget i nyere tid.

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

Ja Eier opplyser om at det er ERV som har utført arbeid i leiligheten i løpet av eiers periode.

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på arbeider som er gjort i nyere tid. Det ble skiftet termostat og føler på varmekabler i gulv i rom kjøkken/stue Det foreligger samsvarserklæring og kontrollskjema fra byggeår av entreprenør i sikringsskapet.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei Eier opplyser om at det ikke har vært kontroll fra offentlige myndigheter på det elektriske anlegget i løpet av eiers periode.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei Eier opplyser om at sikringene aldri løses ut

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

Nei Eier opplyser om at det ikke har vært branntilløp eller varmgang i boligens elektriske anlegg.

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jernfryser, og annet punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Ukjent



Tilstandsrapport

Generell kommentar

Jeg er ikke fagmenn for feltet. Det anbefales ved en helhetsvurdering av det elektriske anlegget gjøres av en elektriker.

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.

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



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

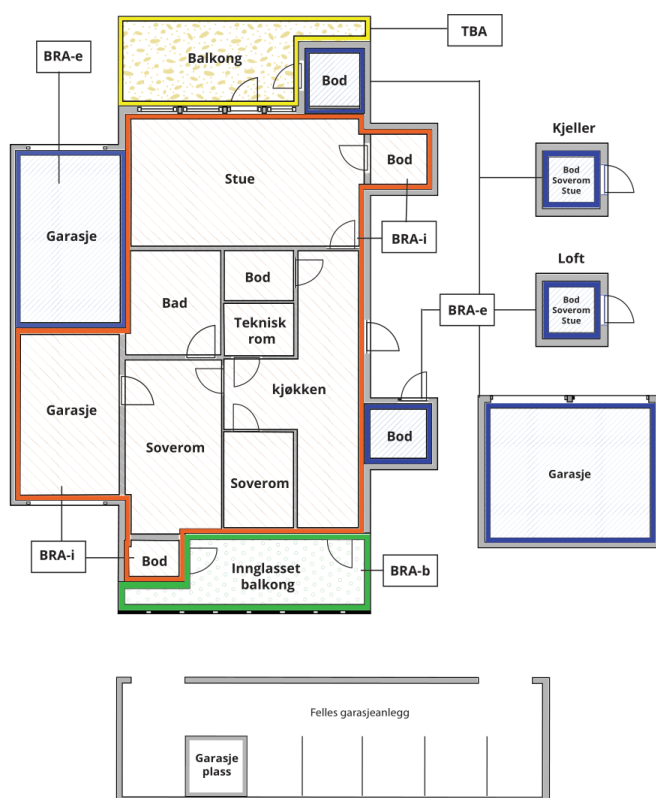
Hva er måleverdig areal?

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 bod
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

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	67	5		72	24
SUM	67	5			24
SUM BRA	72				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Bad, gang, bod, stue/kjøkken, soverom, soverom 2	Bod 2	

Kommentar

BRA-e er areal utvendig bod som tilhører leiligheten
BRA-i er innvendig areal i leiligheten.
TBA er utvendig terrasseplatting til tilhørende leilighet.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er tilsendt byggemeldte tegninger som stemmer overens med dagens bruk av leiligheten.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar: Det er ikke registrert avvik på brann ut i fra dagens byggeteknisk forskrift. Det er også begrenset for taktsmann å vurdere brannvegger og tak mellom boenhetene uten destruktive tiltak. Dette er skjulte konstruksjoner og kan ikke vurderes. Det foreligger heller ikke dokumentasjon på utførelse av brannskille mellom boenhetene.

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)
Boligbygg med flere boenheter	67	0

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter

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. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.9.2025	Andreas Meling	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4225 LYNGDAL	157	43		3	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant
Adresse Hageleet 45							
Hjemmelshaver Larsen Kristina							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger i et etablert område for boligbebyggelse.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Uteområdet er opparbeidet med asfalt, plen, treterrasser som fellesarealer

Tinglyste/andre forhold

Det er ikke registrert tinglyste eierforhold på matrikkelenheten.

Andre merknader

Rapporten tar ikke stilling til hva som er følger med i salget av inventar, løsøre og hvitevarer. Er for eksempel hvitevare nevnt, er dette kun til informasjon om hva som er på kjøkkenet på befaringsdagen ved tilstandsvurdering av kjøkkenet.

Siste hjemmelsovergang

År
2022



Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.09.2025	

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 rekkverkshøyder/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 dampsperran 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 fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode 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](#)

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her.