

Tilstandsrapport

BMTF
Byggmestrenes Takseringsforbund

📍 Odderheisløyfen 26, 4639
KRISTIANSAND S

📖 KRISTIANSAND kommune

gnr. 96, bnr. 569

Sum areal alle bygg: BRA: 151 m² BRA-i: 112 m²



Befaringsdato: 28.11.2025

Rapportdato: 18.02.2026

Oppdragsnr.: 22530-1045

Referansenummer: XE9484

Foretak: HOMME BYGG AS



BMTF
Byggmestrenes Takseringsforbund

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.



Rapportansvarlig

Tor Erik Homme

Uavhengig Takstingeniør

tor@hommebygg.no

480 27 070

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.



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.

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

Bolig som er 20 år gammel. Mye av overflatene er tatt men bad er ikke gjort noe med.
Kjøkken er 3 år gammelt. Vegger sparklet og malt for 3 år siden og nytt gulv for ca 3 år siden.
Pent opparbeidet uteområde som er 1-2 år gammelt.

Tomannsbolig - Byggeår: 2005

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er besiktiget fra bakkenivå grunnet sikkerhet. Tekket med betongstein, ser helt ut, uten større lett synlige skader eller avvik.

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) 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.

Nedløp og beslag av stål fra byggetid.

Bindingsverk av tre, asfalt vindtett, sløyfer og liggende trepanel som kledning.

Musestopper mellom sløyfene.

Kledning ser hel og pen ut utfra alder.

Antar a-takstoler. Ingen luke så loft og undertak ikke mulig og besikte fra innsiden.

Ingen tegn til lekkasjer på plater på innsiden.

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra -04 og -16.

Vinduer sporadisk sjekket og er i grei teknisk stand utfra alder. Bruksmerker og normalt vedlikehold som justering, maling og vasking må påregnes.

Malt hovedytterdør av tre med glass i. Antas være fra byggeår.

Malt balkongdør av tre med glass fra -04.

Malt boddør av tre, antas være fra byggeår.

Balkongdør i grei teknisk stand utfra alder.

Platting på fremsiden av huset. Bjelkelag og terrassebord av tre.

Trenger vedlikehold da bordene er grønne.

Gjerde med stående trepanel.

INNENDIG

[Gå til side](#)

GULV:

bad 1,2, gang og garderobe - fliser, resterende rom - laminat.

VEGGER:

bad 1 og 2 - fliser, resterende rom - malte plater.

HIMLING:

malte plater i alle rom.

Overflater er hele og greie uten større skader på befaringsdagen.

Antar etasjeskille av trebjelkelag og støpt platting mot grunn.

Avvik mål med bosch linjelaser på 5 vilkårlige punkter i rommet.

Avvik ca 6mm målt i stue/kjøkken.

Avvik ca 7mm målt på stort sov oppe.

Radonmåling er ikke foretatt da dette blir målt over lang tid og krever spesielt utstyr.

Element pipe.

Peisovn med tilstrekkelig ubrennbart materiale foran.

Ingen sprekk eller riss på befaringsdagen.

Malt tretrapp med åpne trin i fin teknisk stand.

Malte 3-speils fyllingsdører. sporadisk testet ok.

Normalt med bruksmerker utfra alder. Vedlikehold må påregnes.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom

Fliser på veggene og malte plater i taket.

Overflater i grei teknisk stand utfra alder.

Ingen tegn til fuktskader, sprekker i fuger/fliser eller bom under flis på befaringsdagen.

Fliser på gulvet med elektriske varmekabler som oppvarmingskilde.

Plastsluk, smøremembran med ukjent utførelse.

Innredning med slette flater, nedfelt servant og 1-greps

blandebatteri. Speile med lys over servant.

Gulvstående toalett, dusjkabinett og opplegg til vaskemaskin.

Innredning er grei teknisk stand utfra alder.

Elektrisk styrt vifte og tilluft ved dørterskel.

Hulltaking ikke foretatt da tilstøtende vegger er yttervegg.

Bad

Fliser på veggene og malte plater i taket.

Overflater i grei stand utfra alder.

Ingen tegn til fuktskader, sprekker i fuger/fliser eller bom under flis på befaringsdagen.

Fliser på gulv og elektriske varmekabler.

Gulv i fin stand.

Ingen tegn til fuktskader, sprekker i fuger/fliser eller bom under flis på befaringsdagen.

Plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Slukmansjett og klemring i sluk.

Innredning med nedfelt servant, 1-greps blandebatteri og belyst speile over servant.

Frittstående toalett og badekar.

Innredning i grei teknisk stand utfra alder.

Bruksmerker må forventes.

Elektrisk styrt vifte og tilluft under dørblad.

Det ble ved hulltaking ikke målt forhøyet verdier av fukt i vegg bak våtsone.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken fra -22 med glatte fronter, nedfelt vask og 1-greps

blandebatteri. Benkeplate av laminat og fliser over benkeplaten.

Integrert kjøl/frys, micro, stekeovn, oppvaskmaskin og platetopp.

Innredning i bra teknisk stand.

Ventilator i platetopp med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

rør i rør besiktiget i rørskap i boden.

Beskrivelse av eiendommen

Lekkasje ventil ut fra skap.
Stoppekran på gulvet under vannskap, funksjonstestet OK.
Antar avløpsrør er av PVC fra byggeår. Bygningsdelen ligger skult i grunnen og er ikke tilstrekkelig inspisert.
Naturlig ventilasjon med ventiler i vindu.
OSO bereder på 198L. fra -04.
Strømtilførsel via stikk.
Avhendingslovens (tryggere bolighandel) § 2-18 har en forenklet gjennomgang av EL-anlegg.
Denne enkle gjennomgangen utført av en bygningssakkyndig må derfor ikke forveksles med tilsyn utført av aut.
Elektriker.
Det kan derfor ligge skjulte feil som ikke blir fanget opp på en slik gjennomgang da en ikke har nødvendig kompetanse for og fange det opp.
Slukkeapparat og brannmeldere i hennhold.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

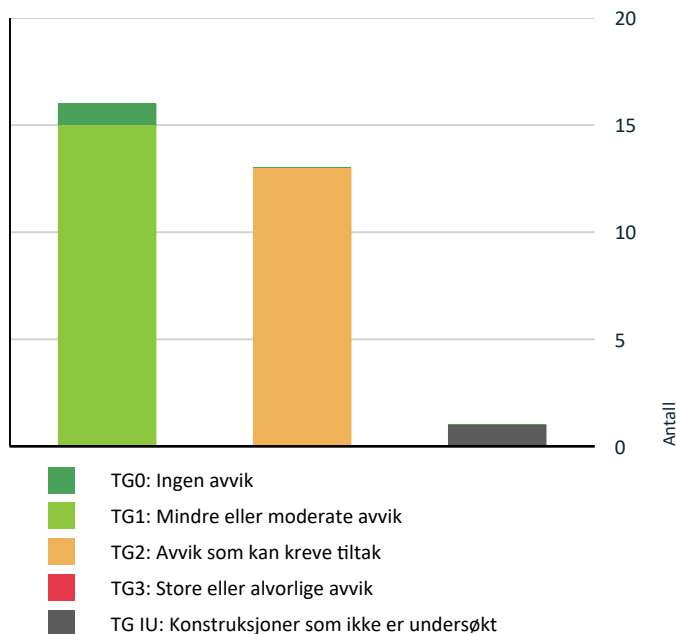
Tomannsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Dagens bruk er litt endret fra opprinnelige tegninger. Soverom nede brukes i dag som garderobe i forbindelse med entré. De to soverommene oppe som vender mot øst er i dag slått sammen til ett større rom. Kjøkken og bad har byttet plass så bad ligger mot vestvendt vegg og kjøkkenet er en forlengelse av stuen.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

An error has occurred while processing Graph 'graph1':
ColorPalette is empty

- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Sammendrag av boligens tilstand

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje 1 > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje 1 > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Kjøkken > Etasje 1 > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje 2 > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje 2 > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår
2005

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er besiktiget fra bakkenivå grunnet sikkerhet. Tekket med betongstein, ser helt ut, uten større lett synlige skader eller avvik.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) 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.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Forenklet undertak passert over halvparten av forventet levetid.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

TG2 gis på bakgrunn av alder. Det trenger ikke betyr at undertak er dårlig med at det bør holdes øye med.

Forventet levetid på forenklet undertak er ca 30år.

Forventet levetid på takstein av betong er ca 50år.



Nedløp og beslag

Nedløp og beslag av stål fra byggetid.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Mer enn halvparten av forventet levetid passert. Renner lekker i noen skjøter.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

TG2 gis på bakgrunn av passert forventet levetid og fordi renner lekker. Forventet levetid på renner og beslag av stål er ca 30år.

Veggkonstruksjon

Bindingsverk av tre, asfalt vindtett, sløyfer og liggende trepanel som kledning.

Musestopper mellom sløyfene.

Kledning ser hel og pen ut utfra alder.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist litt råte i bunnen av et par hjørnebord.

Konsekvens/tiltak

TG2 er gitt på bakgrunn av råten som er påvist.

Hjørnebord bør byttes.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Antar a-takstoler. Ingen luke så loft og undertak ikke mulig og besikte fra innsiden.

Ingen tegn til lekkasjer på plater på innsiden.

Vinduer

Malte trevindu med 2-lags isolerglass fra -04 og -16.

Vinduer sporadisk sjekket og er i grei teknisk stand utfra alder. Bruksmerker og normalt vedlikehold som justering, maling og vasking må påregnes.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Flere vindu er passert over halvparten av forventet levetid.

Takvindu sprekt i hjørnene.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Takvindu må kontrolleres.

TG2 gis på bakgrunn av alder.

Forventet levetid på trevindu er ca 25år.

Tilstandsrapport



TG 2 Dører

Malt hovedytterdør av tre med glass i. Antas være fra byggeår.
Malt balkongdør av tre med glass fra -04.
Malt boddør av tre, antas være fra byggeår.

Balkongdør i grei teknisk stand utfra alder.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Hovedinngangsdør henger litt og håndtak er litt vanskelig i bruk.
Boddøre på bakside er sprekt opp i malingen.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.

Hovedinngangsdør må justeres eller evt skiftes.

Boddøren trenger vedlikehold før det starter med råte.



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Platting på fremsiden av huset. Bjelkelag og terrassebord av tre. Trenger vedlikehold da bordene er grønne.
Gjerde med stående trepanel.



INNENDIG

TG 1 Overflater

GULV:

bad 1,2, gang og garderobe - fliser, resterende rom - laminat.

VEGGER:

bad 1 og 2 - fliser, resterende rom - malte plater.

HIMLING:

malte plater i alle rom.

Overflater er hele og greie uten større skader på befaringsdagen.
Normal bruks slitasje må forventes.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Antar etasjeskille av trebjelkelag og støpt platting mot grunn.
Avvik mål med bosch linjelaser på 5 vilkårlige punkter i rommet.
Avvik ca 6mm målt i stue/kjøkken.
Avvik ca 7mm målt på stort sov oppe.

TG IU Radon

Tilstandsrapport

Radonmåling er ikke foretatt da dette blir målt over lang tid og krever spesielt utstyr.

TG 1 Pipe og ildsted

Element pipe.
Peisovn med tilstrekkelig ubrennbart materiale foran.
Ingen sprekk eller riss på befaringsdagen.



TG 2 Innvendige trapper

Malt tretrapp med åpne trin i fin teknisk stand.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

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

TG2 gis grunnet mangel på håndløper på veggen.



TG 1 Innvendige dører

Malte 3-speils fyllingsdører. sporadisk testet ok.
Normalt med bruksmerker utfra alder. Vedlikehold må påregnes.

VÅTROM

ETASJE 1 > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser på veggene og malte plater i taket.
Overflater i grei teknisk stand utfra alder.
Ingen tegn til fuktskader, sprekker i fuger/fliser eller bom under flis på befaringsdagen.

ETASJE 1 > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulvet med elektriske varmekabler som oppvarmingskilde.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

TG2 vurderes grunnet lite fall.

Tilnærmet ingen fall på gulvet men oppkant ved døren men ingen synlig membran i oppkanten.

Det er påvist bom under flis ved toalettet.

Konsekvens/tiltak

- Selv om bom eller hull lyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

Det er montert dusjkabinett så vannet blir ledet direkte i sluk med dagens løsning.

Bom under flis bør holdes øye med ifht sprekk i fug.
Ingen strakstiltak ansett som nødvendig.

ETASJE 1 > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk, smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

TG2 gis grunnet alder.

Forventet levetid på membran er ca 20år

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Ingen strakstiltak ansett som nødvendig da det er montert dusjkabinett og da blir det minimalt med vannsøl på membran.

ETASJE 1 > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning med slette flater, nedfelt servant og 1-greps blandebatteri.
Speile med lys over servant.
Gulvstående toalett, dusjkabinett og opplegg til vaskemaskin.
Innredning er grei teknisk stand utfra alder.

ETASJE 1 > BAD/VASKEROM

Tilstandsrapport

! TG 1 Ventilasjon

Elektrisk styrt vifte og tilluft ved dørterskel.

ETASJE 1 > BAD/VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ikke foretatt da tilstøtende vegger er yttervegg.

ETASJE 2 > BAD

! TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser på veggene og malte plater i taket.
Overflater i grei stand utfra alder.
Ingen tegn til fuktskader, sprekker i fuger/fliser eller bom under flis på befaringsdagen.

ETASJE 2 > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulv og elektriske varmekabler.
Gulv i fin stand.

Ingen tegn til fuktskader, sprekker i fuger/fliser eller bom under flis på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

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

TG2 vurderes grunnet fallet på gulvet.
Det er påvist et fall på ca 17mm.

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.

ETASJE 2 > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Slukmansjett og klemring i sluk.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

TG2 vurderes grunnet alder.
Forventet levetid membran er ca 20år.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Ingen strakstiltak ansett som nødvendig.



ETASJE 2 > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning med nedfelt servant, 1-greps blandebatteri og belyst speile over servant.
Frittstående toalett og badekar.
Innredning i grei teknisk stand utfra alder.
Bruksmerker må forventes.

ETASJE 2 > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Elektrisk styrt vifte og tilluft under dørblad.

ETASJE 2 > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble ved hulltaking ikke målt forhøyet verdier av fukt i vegg bak våtsone.



KJØKKEN

ETASJE 1 > KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Kjøkken fra -22 med glatte fronter, nedfelt vask og 1-greps blandebatteri. Benkeplate av laminat og fliser over benkeplaten. Integreert kjø/frys, micro, stekeovn, oppvaskmaskin og platetopp. Innredning i bra teknisk stand.



ETASJE 1 > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Ventilator i platetopp med kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

TG2 blir gitt grunnet kullfilter på ventilatoren.

Konsekvens/tiltak

- Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

Ingen strakstiltak ansett som nødvendig.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

rør i rør besiktiget i rørskap i boden.

Lekkasje ventil ut fra skap.

Stoppekran på gulvet under vannskap, funksjonstestet OK.



Avløpsrør

Antar avløpsrør er av PVC fra byggeår. Bygningsdelen ligger skult i grunnen og er ikke tilstrekkelig inspisert.

TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon med ventiler i vindu.

TG 2 Varmtvannstank

OSO bereder på 198L. fra -04.

Strømtilførsel via stikk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

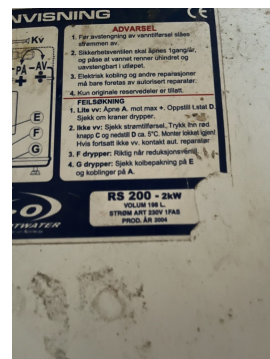
TG2 gis grunnet alder.

Forventet levetid på bereder er ca 20år.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Ingen strakstiltak ansett som nødvendig.



TG 2 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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 forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Avhendingslovens (tryggere bolighandel) § 2-18 har en forenklet gjennomgang av EL-anlegg. Denne enkle gjennomgangen utført av en bygningssakkyndig må derfor ikke forveksles med tilsyn utført av aut. Elektriker. Det kan derfor ligge skjulte feil som ikke blir fanget opp på en slik gjennomgang da en ikke har nødvendig kompetanse for og fange det opp.

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.
2004
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Inntak og sikringsskap

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

Nei

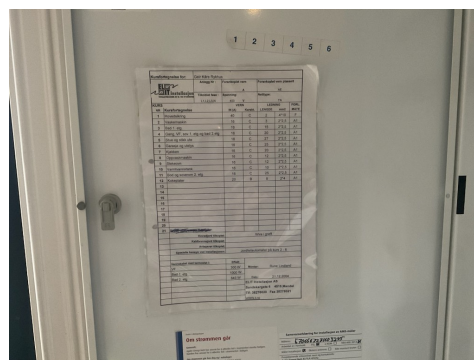
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Nei

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

Nei

Generell kommentar

TG2 vurderes da det ikke foreligger samsvarserklæring i sikringskapet og kursfortegnelsen i stemmer med antall sikringer.



TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

Tilstandsrapport

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.

Slukkeapparat og brannmeldere i hennhold.

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

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

2004

Standard

Vedlikehold

Kommentar

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

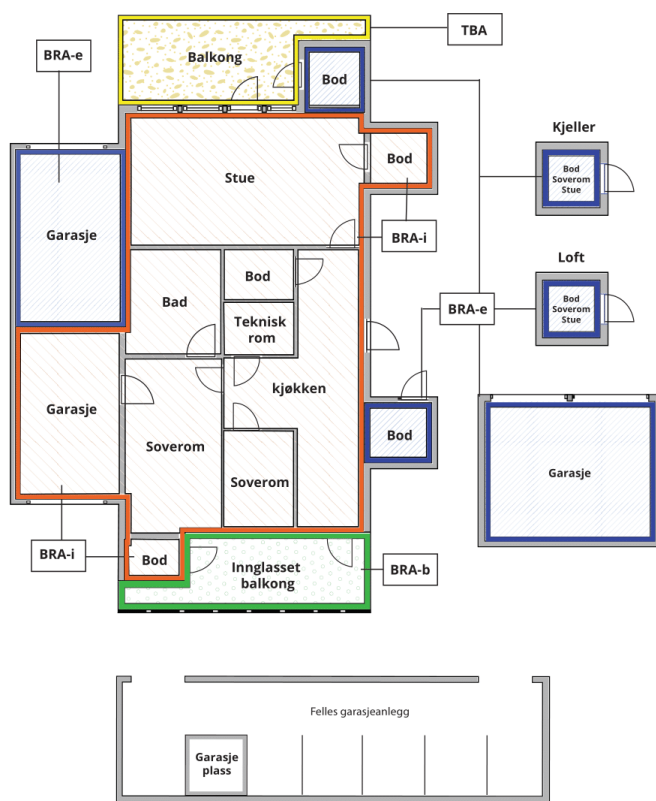
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje 1	66	39		105	17
Etasje 2	46			46	
SUM	112	39			17
SUM BRA	151				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje 1	Gang, entré, bad/vaskerom, stue, kjøkken, soverom/garderobe	Bod, bod 2	
Etasje 2	Gang, bad, soverom, soverom 2		

Kommentar

Platting på 17m²
Bod ved innkjørsel 3m²
Bod bakside - 4m²
Utebu 12m²
Redskapsbod - 3m²

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Dagens bruk er litt endret fra opprinnelige tegninger. Soverom nede brukes i dag som garderobe i forbindelse med entré. De to soverommene oppe som vender mot øst er i dag slått sammen til ett større rom. Kjøkken og bad har byttet plass så bad ligger mot vestvendt vegg og kjøkkenet er en forlengelse av stuen.

Garasje

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje			

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)
Tomannsbolig	112	0
Garasje	0	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.11.2025	Tor Erik Homme	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	96	569		0	306.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Odderheisløyfen 26

Hjemmelshaver

Eggen Bjørnar Romstøl

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger ca 10min kjøretur fra Kristiansand sentrum. Kort vei til skole, butikk og barnehage.

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.

Om tomten

Flat tom med beleggingsstein og grus på fremsiden og støpt platting og kunstgress på baksiden med en belyst mur i enden.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.02.2026	
2	18.02.2026	
3	18.02.2026	
4	18.02.2026	

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 tjenestetyster.

• 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 fuktinnhold 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](#)