


Tilstandsrapport

 Fritidsbolig

 Damvikvegen 43, 3624 LYNGDAL I NUMEDAL

 FLESBERG kommune

 gnr. 66, bnr. 3, fnr. 36

Markedsverdi

950 000

Sum areal alle bygg: BRA: 62 m² BRA-i: 54 m²



Befaringsdato: 13.04.2026

Rapportdato: 04.05.2026

Oppdragsnr.: 19974-1662

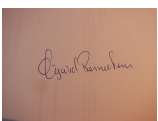
Eiendomsverdi ref nr: ED1193

Autorisert foretak: Din Taksering AS



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Rapportansvarlig

A small, square image showing a handwritten signature in dark ink on a light-colored background. The signature appears to be 'Øyvind Reinertsen'.

Øyvind Reinertsen

reinertsen@dintaksering.no

979 64 266

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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggregler

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige 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
- 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 bygningsakkyndig, 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 ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffansvar.

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 strakstiltak 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

Enkel hytte med alt på et plan. Hytta er normalt vedlikeholdt, men lite oppgradert.

Fritidsbolig - Byggeår: 1970

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra taknivå. Undertak er fra byggeår og shingel er skiftet i 2023 som egeninnsats. Det er takrenner og nedløpsrør i overflatebehandlet metall. Det er beslag på vindski. Det er bunnlag på pipe. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. Bygningen har trevinduer med enkle glass. Det er ekstra innvendig vindu til de fleste vinduene. Det er vindu med koblet glass i gang. Bygningen har enkel hyttedør i tre. Det er en veranda/platting på ca 41m². Rekkverkshøyde er på 81cm.

INNSENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av furu. Veggene har trepanel. Innvendige tak har trepanel. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Avvik er målt med laser på 5 tilfeldige punkt. Avvik i stue: 14mm og kjøkken: 6mm. Boligen har mursteinspipe, vedovn og åpen peis. Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Innvendig har boligen malte fyllingsdører. Til toalettrom er det enkel dør med panel. Det er bygget et toalettrom med toalett og innredning med formstøpt vask.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er naturlig avtrekk fra kjøkken.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast. Det er avløpsrør av plast. Boligen har naturlig ventilasjon. Det er solcellepanel med et forbruksbatteri på ca 135Ah, Siden er kun er 12V anlegg er det ikke krav til installasjon av elektriker og dokumentasjon.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av fjell og sprengstein. Det er ikke fuksikring av grunnmur. Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur. Det er lokalt fall mot grunnmur. Se punkt "Krypkjeller og Terrengforhold". Utvendige avløpsrør er av plast. Utvendige vannledninger er av plast (PEL). Det er kun avløp av gråvann. Det er privat grunnboret brønn. Septiktanken er av plast.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

[Gå til side](#)

Det er røykvarsler og pulverapparat.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	62 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	54 m ²
Totalpris	1 100 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 1 400 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det er bygget en veranda som ikke er på tegning. Tidligere overbygd areal ved inngangsparti er nå lukket inn med vegger.

Kommunen må kontaktes for å sjekke om det er krav til byggemelding/ferdigmelding. Begge tiltakene skal byggemeldes/søknadspliktige.

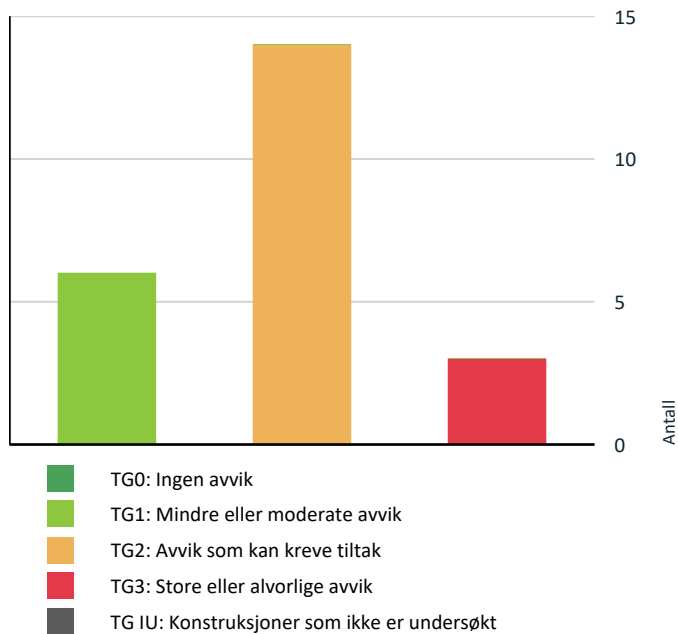
Bod

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke mottatt godkjente tegninger fra kommunen. Det er krav til ferdigmelding av bygget.

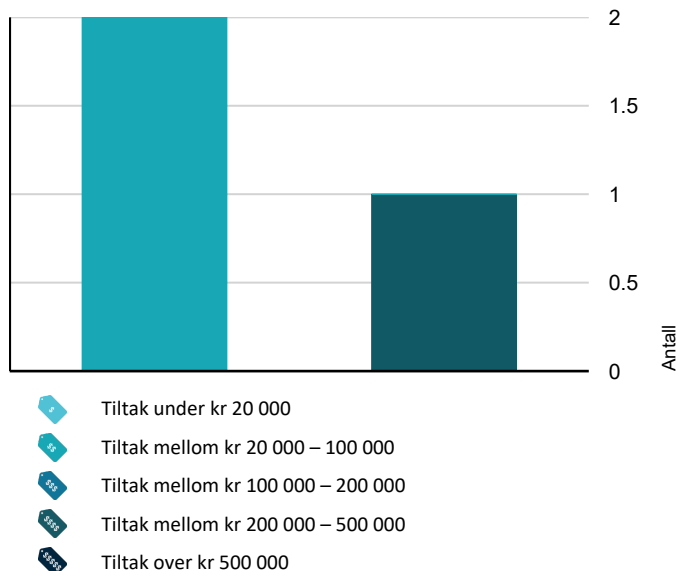
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Siden boligen var bebodd på befaringstidspunkt, er ikke alle innvendige overflater sjekket.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Krypjkjeller [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Toalettrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekkning [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > Etasjeplan > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > Etasjeplan > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Sammendrag av boligens tilstand

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

- ⚠ Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i [Gå til side](#) henhold til krav i dagens forskrifter.
- ⚠ Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ⚠ Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1970

Kommentar

Anvendelse

Standard

Det er enkel hyttestandard.

Vedlikehold

Hytta er normalt vedlikeholdt, men lite oppgradert.

Tilbygg / modernisering

2023 Modernisering Lagt ny takshingel.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra taknivå.
Undertak er fra byggeår og shingel er skiftet i 2023 som egeninnsats.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Undertaket bør følges opp jevnlig, og det må påregnes utskifting innen overskuelig fremtid for å unngå risiko for vannlekkasjer og følgeskader på underliggende konstruksjoner.



Taktekke.

Nedløp og beslag

Beskrivelse

Det er takrenner og nedløpsrør i overflatebehandlet metall. Det er beslag på vindski.
Det er bunnlag på pipe.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Blikket bør føres korrekt ned i takrennene, og skjevheter på takrennene bør rettes opp for å sikre effektiv bortledning av vann. Manglende utbedring kan føre til vannskader på fasade og grunnmur, samt redusert levetid på takrenner og beslag. Siden vann ikke er ledet bort fra grunnmur, øker sannsynligheten for fukt i krypkjeller.



Bunnbeslag på pipe.



Forkantblikk går ikke ned i takrenner.

TG 3 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen lufting i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

Lufting/ventilering bør etableres i veggkonstruksjonen for å redusere risiko for fuktskader, råte og soppdannelse i skjulte deler av konstruksjonen. Manglende lufting kan føre til redusert levetid og økte vedlikeholdskostnader.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Kledning montert mot vindtetting uten lufting mellom.



Kort avstand mellom terreng og kledning.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Lufting/ventilering bør forbedres.

Ventileringen av takkonstruksjonen bør forbedres for å sikre tilstrekkelig luftgjennomstrømning. Mangelfull ventilering kan føre til kondens, fuktskader og redusert levetid på takkonstruksjonen.



W-takstoler.



En del muselort på loft.



Begrenset lufting ned mot yttervegg.

Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har trevinduer med enkle glass. Det er ekstra innvendig vindu til de fleste vinduene. Det er vindu med koblet glass i gang.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Mer enn halvparten av forventet levetid er overskredet.

Det må regnes med en del vedlikehold på vinduer.

Dagens forskrift tilsier at det skal være en glippe mellom belistning/underkant av kledning ned mot vannbrett på ca 8mm.

Dette for at belistning/kledning ikke skal trekke fukt og råtne.

Konsekvens/tiltak

- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Vinduer må justeres.

Det bør utføres vedlikehold og eventuelt utskifting av vinduer med funksjonssvikt eller tegn til kondens, for å unngå ytterligere fuktskader, redusert energieffektivitet og forringet brukervennlighet.

Mangelfulle innsetningsdetaljer bør utbedres for å sikre en tett og varig løsning, samt redusere risikoen for vanninntrenging og skader på omkringliggende konstruksjoner.

Det bør etableres korrekt glippe mellom belistning/underkant av kledning og vannbrett i henhold til gjeldende forskrift, for å hindre fuktopptrekk og råteskader i treverket.

Tilstandsrapport



Behov for vedlikehold av vinduer.



Manglende glipe ned mot vannbrett.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har enkel hyttedør i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ytterdør får TG 2 siden mer enn halvparten av forventet levetid er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ytterdøren bør vurderes for utskifting eller oppgradering, da overskredet levetid gir økt risiko for redusert isolasjonsevne, varmetap og eventuelle funksjonssvikt. Dette kan medføre høyere oppvarmingskostnader og redusert komfort.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Det er en veranda/platting på ca 41m². Rekkverkshøyde er på 81cm.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noe skjevheter i fundamenter og enkelte fundamenter i tre har for kort avstand til terreng. Det er fare for at de trekker fukt og råtner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fundamentene bør utbedres for å sikre tilstrekkelig avstand til terreng og hindre fuktopptak, da dagens løsning gir økt risiko for råteskader og redusert levetid på konstruksjonen. Skjevheter bør rettes opp for å unngå ytterligere setningsskader og sikre stabilitet.



For stor åpning mellom horisontale spiler i rekkverk.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Innvendig er det gulv av furu.
Veggene har trepanel.
Innvendige tak har trepanel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noe fuktskade i panel i innvendig tak mellom stue og kjøkken.
Ifølge eier har det ikke vært lekkasje siden det ble lagt ny takshingel.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dersom det blir lekkasje i tak, må taktekke sjekkes og tiltak iverksettes.



Fuktmerker i tak mellom stue og kjøkken.

! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Avvik er målt med laser på 5 tilfeldige punkt.
Avvik i stue: 14mm og kjøkken: 6mm.

! TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe, vedovn og åpen peis.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Det har vært utført kontroll av pipe og ildsted og avvik er lukket - skiftet et bend på røykrør.



Åpen peis og vedovn

Tilstandsrapport

TG 3 Kryp Kjeller

Beskrivelse

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.
- Det er påvist synlig vann i krypkjeller eller synlige tegn på innsig av vann i krypkjeller.

I bjelker ble det målt 20,2 vektprosent fukt med hammerelektrode. Dette er å regne som fuktig.

På befaringstidspunkt ble det målt 70,4% relativ fuktighet ved 7,2°.

Dette gir et duggpunkt på 2,2°.

Dette er å regne som akseptabelt.

Det er fare for treødeleggende sopper, muggdannelse, stripete borebille og råteborebille etc.

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.

Dersom tiltak ikke iverksettes, vil det være økt risiko for utvikling av treødeleggende sopp, mugg, og angrep av skadedyr som stripete borebille og råteborebille, noe som kan føre til omfattende skader på konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Misfarging på bordtak.



Fuktmåling i treverk med pigger.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Til toalettrom er det enkel dør med panel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Det bør utføres justering eller utbedring av dører som har avvik, for å sikre funksjonell bruk og forhindre økt slitasje eller skade på dør og karm. Manglende tiltak kan medføre at dørene ikke lukker tett, subber i karm eller får redusert levetid.

TG 3 Toalettrom

Beskrivelse

Det er bygget et toalettrom med toalett og innredning med formstøpt vask.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rommet er ikke bygget som et våtrom med sluk og membran.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Rommet bør bygges som et våtrom med sluk og membran for å sikre tilstrekkelig fuksikring. Manglende våtromsstandard medfører økt risiko for fukskader og følgeskader på omkringliggende konstruksjoner ved eventuelle lekkasjer eller vannsøl.

Kostnadsestimat er kun for å legge våtromsmembran i våtsone og etablere sluk.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Baderomsinnredning.



Toalett med enkel spyling.

KJØKKEN

ETASJEPLAN > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av heltre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

kjøkkenet er fra bygård i enkel utførelse.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kjøkkenet fungerer som tiltenkt, men er i meget enkel standard.

ETASJEPLAN > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er naturlig avtrekk fra kjøkkenet.

Vurdering av avvik:

- Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak

- Uten forsert avtrekk fra kokesonen kan matos og forurensninger fra matlaging spre seg i boligen, noe som blant annet forringer innneklimaet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

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 bygnings sakkyndig 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.

Beskrivelse

Det er solcellepanel med et forbruksbatteri på ca 135Ah, Siden er kun er 12V anlegg er det ikke krav til installasjon av elektriker og dokumentasjon.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er byggegrunn av fjell og sprengstein.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Det er ikke fuktsikring av grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Siden fjell faller mot grunnmur, følger vann fjell og renner inn i krypkjeller. Se punkt "Krypkjeller".

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Det bør etableres fuktsikring av grunnmuren for å hindre at vann trenger inn i krypkjelleren.

Konsekvensen av manglende fuktsikring er økt risiko for fukt- og råteskader i konstruksjonen, noe som kan medføre redusert levetid og økte utbedringskostnader.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Det er lokalt fall mot grunnmur.

Tilstandsrapport

Se punkt "Krypkjeller og Terrengforhold".

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Det bør utføres terrengjusteringer slik at fall ledes bort fra grunnmuren, for å redusere risikoen for vannansamlinger og påfølgende fuktskader i bygningsmassen.



Lokalt fall mot grunnmur.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av plast. Utvendige vannledninger er av plast (PEL). Det er kun avløp av gråvann. Det er privat grunnboret brønn. Eier antar at borehull er fra tidlig 2000-tallet.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnen.

Konsekvens/tiltak

- Foreta kontroll av brønnen.

Det bør innhentes dokumentasjon på vannkvaliteten fra brønnen. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om vannet er trygt å bruke, og det kan være risiko for helseskadelige forhold dersom vannkvaliteten ikke er tilfredsstillende.

TG 1 Septiktank

Beskrivelse

Septiktanken er av plast.



Septiktank som må tømmes manuelt.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Tilstandsrapport

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggeteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Det er røykvarslere og pulverapparat.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

Rekkverket på balkong eller terrasse bør utbedres slik at høyde og åpninger tilfredsstiller dagens forskriftskrav, for å redusere risikoen for fallulykker, spesielt for barn.

Det bør gjennomføres radonmålinger for å avdekke eventuelle forhøyede radonnivåer. Manglende radonsperre og målinger medfører usikkerhet om innemiljøet, og forhøyede radonverdier kan utgjøre en helseisiko for beboere.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

54 m²/54 m²

Fritidsbolig: Gang, Stue/kjøkken, 2 Soverom, Annet

Andre bygg: Bod

Bruksareal andre bygg: 8 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 950 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, boret, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette. I markedsverdi er det gjort fradrag for festet tomt

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 1 400 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi uten fradrag

1 100 000

Fradrag for festet tomt

-

130 000

Konklusjon markedsverdi

950 000

Fradrag for festetomt

Dersom det ikke fremgår av festeavtalen hvordan festeavgiften skal fastsettes, reguleres festeavgiften med tillegg av konsumprisindeksen fra avtalen ble inngått eller sist gang avgiften ble regulert. Festeavgiften reguleres så ofte det er avtalt, men ikke oftere enn en gang i året. Dersom ikke annet er avtalt, fastsettes avgiften hvert 10. år. Festeavgiften trekkes fra i markedsverdien.

Årlig festeavgift

Kr. 4 700

Sist justert

16.05.2018

Oppjustert festeavgift

Kr. 5 184

Kapitalisert verdi (avrundet)

Kr. 130 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden ligger noe under landsgjennomsnittet. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESBJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Fingarsvikvegen 36 ,3624 LYNGDAL I NUMEDAL 56 m ² 1989 3 sov	17-08-2025	1 400 000	1 750 000		1 750 000	31 250
2 Landerudvegen 903 ,3624 LYNGDAL I NUMEDAL 56 m ² 1950 2 sov	18-08-2019	990 000	1 375 000		1 375 000	24 554
3 Østskaugen 1173 ,3624 LYNGDAL I NUMEDAL 24 m ² 1958 2 sov	01-03-2026	600 000	550 000		550 000	22 000
4 Damvikvegen 39 ,3624 LYNGDAL I NUMEDAL 34 m ² 1960 2 sov	16-06-2019	590 000	700 000		700 000	20 588
5 3050-66/3/38/0 ,3624 LYNGDAL I NUMEDAL 39 m ² 1973 0 sov	12-11-2017	820 000	800 000		800 000	20 513
6 Landerudvegen 880 ,3624 LYNGDAL I NUMEDAL 37 m ² 0 2 sov	28-09-2025	690 000	650 000		650 000	17 568
7 Damvikvegen 43 ,3624 LYNGDAL I NUMEDAL 54 m ² 1970 2 sov	17-08-2023	990 000	850 000		850 000	15 741
8 Landerudvegen 918 ,3624 LYNGDAL I NUMEDAL 64 m ² 1967 2 sov	27-08-2017	800 000	900 000		900 000	14 062

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader		
Renovasjon	Kr.	2 816
Branntilsyn, feiing	Kr.	554
Eiendomsskatt	Kr.	1 536
Vedlikehold av vei.	Kr.	1 500
Festeavgift	Kr.	4 700
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	11 000

Teknisk verdi bygninger

Fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	1 900 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 880 000
Sum teknisk verdi - Fritidsbolig	Kr.	1 000 000

Bod

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	80 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 30 000
Sum teknisk verdi - Bod	Kr.	50 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	1 050 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	350 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi	Kr.	350 000
----------------------------	------------	----------------

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	1 400 000
--	------------	------------------

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

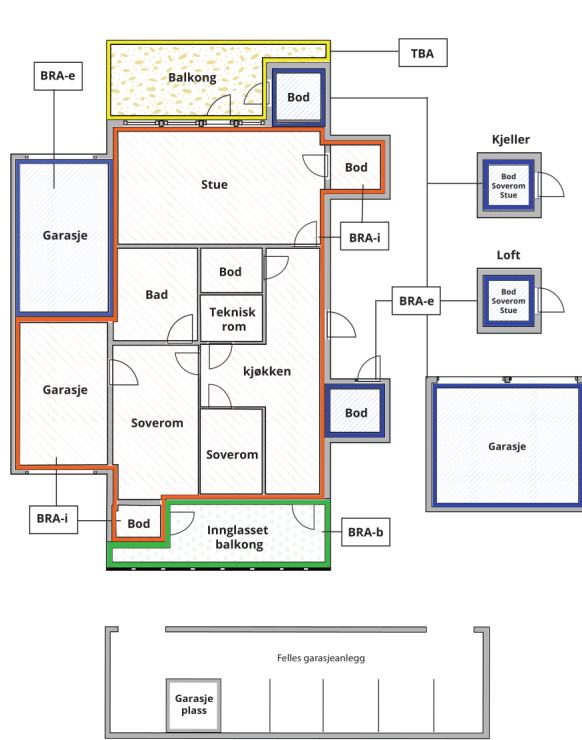
Hva er måleverdig areal?

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 optas av yttervegger.



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
Innglasst balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasst 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, skjeheter 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige 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

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasjeplan	54			54	41
SUM	54				41
SUM BRA	54				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasjeplan	Gang, stue/kjøkken, soverom, soverom 2, annet		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Det er bygget en veranda som ikke er på tegning.

Tidligere overbygd areal ved inngangsparti er nå lukket inn med vegger.

Kommunen må kontaktes for å sjekke om det er krav til byggemelding/ferdigmelding. Begge tiltakene skal byggemeldes/søknadspliktige.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Det er skiftet noen råtne bord på undertak og det er lagt på ny takshingel i 2023.

Bod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasjeplan		8		8	
SUM		8			
SUM BRA	8				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasjeplan		Bod, utedo	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke mottatt godkjente tegninger fra kommunen.

Det er krav til ferdigmelding av bygget.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.4.2026	Øyvind Reinertsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3334 FLESBERG	66	3	36	0	99.88 m ²	Punktfeste disoonerer normalt 1000m ² uspesifisert areal.	Festet
Adresse Damvikvegen 43			Festekontrakt 16.05.1968		Neste justering		Utløpsdato 15.05.2018
Hjemmelshaver Melgaard Ivar, Bjune Marte Mørken							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger ca 40km nor for Kongsberg sentrum og ca 12km nord for Flesberg.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat vei.

Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra grunnboret brønn.

Tilknytning avløp

Det er kun utslipp av gråvann.

Det må enten søkes om utslippstillatelse eller så må innlagt vann fjernes.

Regulering

Eiendommen er ikke regulert men en del av kommuneplanen
Fritidsbebyggelse - Nåværende KP_Flesberg (25.4.2024) 99.88m²
Hensyn friluftsliv KP_Flesberg (25.4.2024) 99.88m²

Om tomten

Området er kupert med noe fjell og skog.
Det er utsikt mot Haugesjø - et ferksvann.

Tinglyste/andre forhold

Det er kun registrert festekontrakt i matrikkel pr. 16.04.2026.

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår

1980

Kommentar

Bygningen har ukjent byggeår.

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Du er en uisolert bod. Denne står på punktfundamenter i stein, betong fundamenter og lettklinkerblokker. Det er bjelkelag i tre med tregulv, yttervegger i enkelt bindingsverk med utvendig kledning og sperretak teknet med stålplater. Uthus består av to rom. Det er en bod og utedo. Bygget er i enkel utførelse.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	27.03.2026		Fremvist	1	Nei
Kommunalinformasjon	20.04.2026		Fremvist	14	Nei
Egenerklæringsskjema	12.04.2026		Gjennomgått	5	Nei
Ferdigattest			Eksisterer Ikke		Nei
Søknad om utslipp/fjerning av innlagt vann ved frist 01.8.2006.	05.08.2005		Gjennomgått	1	Nei
Festekontrakt			Ikke vist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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.

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.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.