

Tilstandsrapport



Leilighet



Skotfossvegen 283 , 3720 SKIEN



SKIEN kommune



gnr. 283, bnr. 950, snr. 4

Sum areal alle bygg: BRA: 184 m² BRA-i: 122 m²



Befaringsdato: 19.01.2026

Rapportdato: 23.01.2026

Oppdragsnr.: 22307-1014

Referansenummer: CW6401

Autorisert foretak: SØRØ TAKSERING AS

Sertifisert Takstingeniør: Kenneth Sørø Olsen



SØRØ TAKSERING

Alt innen taksering



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.

Sørø Taksering AS

Sørø Taksering AS er et takseringsforetak med solid forankring i byggebransjen. Foretaket har mer enn 10 års erfaring fra bygge- og eiendomsrelatert virksomhet, og har levert takseringstjenester de siste 4 årene.

Virksomheten utfører oppdrag i hele Telemark, samt i tilstøtende fylker.

Foretaket består av uavhengige, profesjonelle og faglig kvalifiserte takstmenn, og leverer vurderinger innen følgende områder: eierskifte, skadetakst, reklamasjon, verdivurdering, næring og energirådgivning.

Sørø Taksering AS er medlem av Byggmesternes Takseringsforbund (BMTF), et landsdekkende fagforbund for takstmenn og sakkyndige. Forbundet stiller krav til faglig kompetanse, etterutdanning, etiske retningslinjer og uavhengighet, og arbeider for kvalitet og ensartet praksis innen takseringsfaget.

Rapporter utarbeides i henhold til BMTFs retningslinjer, forskrift til avhendingslova samt NS 3600:2018.



Rapportansvarlig

Kenneth Sørø Olsen

post@sorotaksering.no

926 22 684



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot 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
- 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 ([Hjem-iVerdi](#)).

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 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

Leiligheten fremstår i normalt god stand og godt vedlikeholdt på befaringsdagen. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. For øvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Leilighet - Byggeår: 1903

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags energiglass.
Bygningen har dobbelfløyet terrassedør med 2-lags energiglass.
Bygningen har brann- og lydspesifisert ytterdør, B30 / 35dB.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Leiligheten har flislagte gulv på bad, mens øvrige rom har laminatgulv. Vegger består hovedsakelig av malte, slette overflater i form av behandlet gips og malt mur. Himlinger er utført med malte murtak.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Aktuell byggeforskrift er byggt teknisk forskrift 2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Bad med fliser på gulv og vegger og malte slette overflater i himling. Slett innredning med to nedsenkede servanter og 1-greps blandebatteri. Avløpsrør i plast.
Gulvmontert toalett og dusjhjørnet med glassdører. Opplegg til vaskemaskin.

Sluk og klemring av plast.

Det er avtrekk til balansert ventilering på vegg.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Innredning med profilerte fronter, benkeplate av laminat og flis på vegg over benk. Det er oppvaskkum i kompositt med 1-greps blandebatteri og avløpsrør i plast. Kjøkkenet er utstyrt med induksjonstopp med mekanisk avtrekk i overskap, integrert stekeovn, kaffemaskin og oppvaskmaskin, samt nisje til kjøleskap.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Leiligheten har vannrør utført som rør-i-rør-system. Dette er en moderne løsning der vannrørene ligger beskyttet inne i varerør, noe som gir økt sikkerhet mot lekkasjer og gjør eventuelt vedlikehold og utskifting enklere.

Avløpssystemet består av både PVC-rør (plast) og keramiske rør (soilrør). PVC-rør er en vanlig og funksjonell løsning i nyere installasjoner. Keramiske rør brukes ofte i bygg med flere boenheter på grunn av god brannmotstand og høy slitestyrke, og forekommer gjerne i eldre deler av bygget.

Det er etablert varmekabler på bad og gang/entré, samt varmepumpe i stue.

Det elektriske anlegget er utført med automatsikringer.

Romhøyder i leiligheten:
2,88m på bad, 2,9m i gang/entré, 3,42m på kjøkken, 3,43m i øvrige

rom.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Bygget ligger på en tilnærmet flat tomt som er pent opparbeidet med egen hage, prydbusker, trær og hekk. Tomten fremstår som funksjonell og lettstelt. Adkomst til bygget er etablert med både gruslagt og asfaltert innkjøring.

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

[Gå til side](#)

Byggegrunn:

Det er ikke foretatt grunnundersøkelser, men ifølge geologiske data består byggegrunn ved boligen i hovedsak av kvikkleire. Se www.ngu.no eller www.nve.no for nærmere undersøkelser.

Flom:

Det er ikke foretatt spesifikke vurderinger av flomrisiko for eiendommen. Boligen ligger i et flomutsatt område. Se www.nve.no for videre undersøkelser. På generelt grunnlag anbefales det å sette seg inn i gjeldende flomsonekart og vurdere nødvendige sikringstiltak.

Det mangler tilfredsstillende rømningsløsning på begge soverom i form av rømningsstige eller andre godkjente alternativer, gitt at leiligheten er plassert mer enn 10 meter over terreng. Dette innebærer økt risiko ved evakuering ved brann eller annen nødsituasjon. Det må etableres godkjent rømningsstige eller alternativ rømningsløsning i samsvar med gjeldende forskriftskrav.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

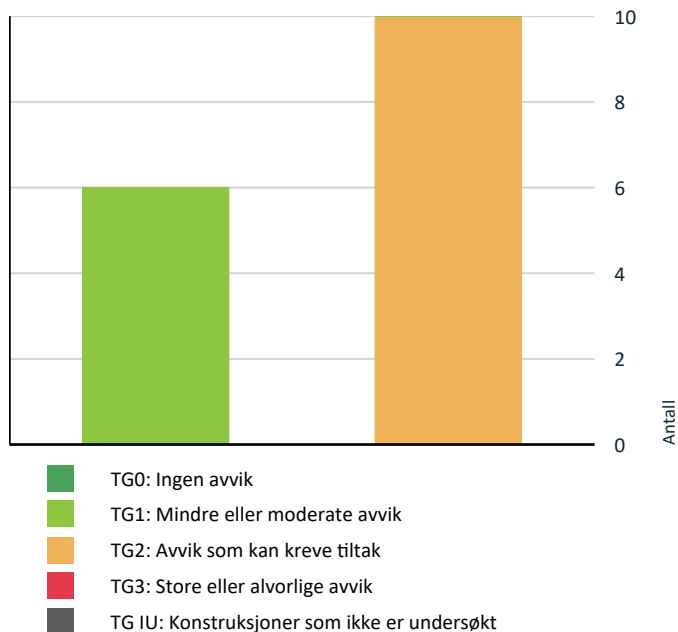
Leilighet

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

Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Der bygningsdelen ikke har tilstrekkelig synlighet eller bygningsdelen har tilkomst gis TGIU, dersom bygningsdelen ikke har passert sin aldersmessige forventede levetid. Tilstandsgraden TG 2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlige svekkelser, men der normal gjenværende levetid er marginal eller har en usikker restlevetid. Bygningens tetthet, isolering, skjulte skader i konstruksjon etc. er forhold som ikke lar seg oppdage/konstatere med mindre huseier godtar hulltaking i konstruksjoner. Det er ikke medtatt mangler/ skader som takstmannen anser å ha mindre betydning for bygningens verdi, og som er visuelt synlige for kjøper. Kontroll av byggesøknader og offentlige godkjenninger inngår ikke i oppdraget, men kan innhentes i enkelte tilfeller. Takkonstruksjoner og utlufting vil i noen tilfeller være vanskelig å vurdere, da det kun gjøres stedvis/visuelle kontrolleringer på yttertak. Skjulte feil og skader kan ikke utelukkes. Hvis bygningsdeler er tildekket med snø på befaringsdagen er det begrensede observasjonsmuligheter som følge av dette. Våtrom blir vurdert ut i fra visuelle observasjoner og ved hullboring i tilstøtende vegger dersom dette er praktisk mulig å gjennomføre. Det kreves også en forhåndsgodkjenning av hjemmelshaver for å gjøre dette. Opplysninger fra selger blir også en del av grunnlaget. Sluk kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere om det er tette overganger og bruk av membran på grunn av smuss/groing etc. Det vil alltid fra

takstmannen sin side anbefales løsninger som tilsier at vannbruk direkte på overflater reduseres. Opplysninger om årganger på bygningsdeler og annen informasjon om boligen blir innhentet fra selger. Forutsetning for rapporten er at disse opplysninger er riktige. I noen tilfeller hvor det ikke gis opplysninger til takstmann vil dette være antydning/vurdering fra takstmann og her kan det avvike fra faktiske forhold. Boenheten er kontrollert etter forskrift til avhendingslova.

Fuktverdier oppgis i vektprosent (vekt%). Ved mistanke om høy fukt måles kjerneved og overflate, som kan gi en indikasjon på om fukt er økende eller synkende i bygningsdelen. Uten mistanke måles kun overflate. Verdier over 17 vekt% regnes som fukt treverk. Relativ fuktighet (RF) (luftens fuktinnhold) og duggpunkt (°C) (temperatur ved kondens) oppgis i noen tilfeller som referanse.

Det er ikke fremlagt nødvendig dokumentasjon som dokumenterer opprinnelig godkjent planløsning. Det kan derfor ikke tas stilling til om planløsningen, slik den fremstår på befaringstidspunktet, er i samsvar med godkjent løsning fra da bygget ble tatt i bruk. Videre er det ikke fremlagt ferdigattester eller annen dokumentasjon som viser at eventuelle søknadspliktige tiltak ved leiligheten er omsøkt og godkjent av kommunen. Det presiseres at rapporten er utarbeidet på bakgrunn av visuell befaring og tilgjengelig informasjon, og det tas forbehold om skjulte feil, mangler eller ulovlige bygningsmessige endringer som ikke lar seg avdekke uten inngrep eller kommunal dokumentasjon. Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring.

I denne rapporten vurderes bygningen primært opp mot de byggt tekniske forskriftene som gjaldt ved oppføringstidspunktet. Gjeldende byggt teknisk forskrift (TEK17) benyttes som faglig referanse ved vurdering av avvik og god praksis der alder er ukjent og dette er relevant. For bygningsdeler som er oppusset eller renoveret etter oppføringstidspunktet, vurderes disse opp mot den byggt tekniske forskriften som gjaldt på tidspunktet for oppussing/renovering.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

! Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

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

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

! Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

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

Tilstandsrapport

LEILIGHET



Byggeår
1903

Kommentar

Anvendelse

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

ROMHØYDE:	ROMHØYDE:
	2,88m på bad, 2,9m i gang/entré, 3,42m på kjøkken, 3,43m i øvrige rom.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Vinduer med 2-lags energiglass og ramme av tre.
Vinduene er utført uten tottrinnstetning, noe som innebærer at konstruksjonen mangler tilstrekkelig løsning for å hindre at overvann trenger inn i tilstøtende bygningsdeler.

TG 2 vurderes grunnet manglende tottrinnstetning.

Årstall: 2016 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Årsak: Utførelsen samsvarer ikke med anbefalt praksis for vindusinnsetting med tottrinnstetning.

Risiko: Manglende tottrinnstetning kan føre til at overvann trenger inn i konstruksjonen og gir økt risiko for fuktpåvirkning og nedbrytning av materialer over tid.

Konsekvens/tiltak

Konsekvens: Forholdet innebærer økt vedlikeholdsbehov og kan medføre behov for utbedring dersom fuktpåvirkning oppstår.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å avklare behov for forbedret tetting rundt vindusinnsettingene eller utbedring for å redusere risiko for vanninntrengning.

TG 2 Dører

Ytterdør av tre, brann og lyd spesifisert B-30, 35 DB.
Dobbelfløyet terrassedør med 2-lags energiglass, produsert i 2016.

Det er observert sprekke i overgang mellom tre og betong ved ytterdør, samt hengslete dørhåndtak.

TG 2 vurderes grunnet registrert sprekke i materialovergang og redusert funksjon i dørhåndtak til terrassedør.

Årstall: 2016 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Sprekke i overgang mellom tre og betong ved ytterdør har karakter som er forenlig med bevegelser i ulike materialer. Hengslete dørhåndtak indikerer slitasje i beslag.

Risiko: Sprekke i overgang kan gi økt risiko for luftinntrengning. Slitte beslag kan utvikle seg til ytterligere redusert funksjon.

Konsekvens/tiltak

Konsekvens: Forholdet innebærer økt vedlikeholdsbehov og kan føre til behov for lokale utbedringer for å opprettholde tetthet og funksjon.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å få overgangen mellom tre og betong ved ytterdør tettet av fagperson, samt å justere eller skifte dørhåndtak/beslag for å sikre tilfredsstillende funksjon.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Sørøstvendt balkong på 4 m² med utgang fra stue.
Balkongen er utført i stål med terrassebord av tre samt rekkverk av smijern og tre. Det er målt en rekkverkshøyde på ca. 1,02 m, noe som ikke er tilstrekkelig rekkverkshøyde iht. gjeldende byggforskrift ved balkonger over 10m (1,2m). Det er videre observert noe avskalling i overflater rundt terrassedør.

TG 2 vurderes grunnet ikke tilstrekkelig rekkverkshøyde samt avskalling på overflatene rundt terrassedør.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Rekkverket har en utførelse med lavere høyde enn det som kreves ved aktuell høydeforskjell til terreng. Avskalling rundt terrassedør er forenlig med normal slitasje og værpåvirkning over tid.

Risiko: Avvikende rekkverkshøyde kan føre til økt risiko for fall fra balkong. Videre kan overflateslitasje rundt terrassedør utvikle seg til ytterligere nedbrytning dersom forholdet vedvarer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Konsekvens: Forholdet innebærer redusert sikkerhetsnivå på balkongen, og kjøper må påregne behov for utbedring for å tilfredsstille gjeldende krav. Avskalling rundt terrassedør medfører økt vedlikeholdsbehov.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å få rekkverket hevet til gjeldende forskriftskrav (1,2m). Overflater rundt terrassedør anbefales utbedret for å begrense videre slitasje.

INNENDIG

TG 1 Innvendige dører

Innvendige trefyllingsdører med 4-speil. Det er observert noe bruksmerker på overflater samt enkelte hengslete dørhåndtak. For øvrig fremstår innvendige dører i normalt god stand.

TG 1 Andre innvendige forhold

Øvrige rom fremstår som godt vedlikeholdt og i normalt god stand. Det ble ikke avdekket slitasje av betydning eller skader med behov for utbedring.

Årstall: 2016 Kilde: Offentlig informasjon

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Badet er fra renoveringsår, 2016. Det ble ikke fremlagt dokumentasjon som bekrefter utførelse, materialvalg eller samsvar med gjeldende krav på byggetidspunktet. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til teknisk kvalitet, fuktsikring og forventet levetid. Risikoen for skjulte feil og mangler vurderes som forhøyet. Det anbefales å innhente tilgjengelig dokumentasjon, eventuelt foreta nærmere teknisk undersøkelse for å avklare tilstand og utførelse.

Årstall: 2016 Kilde: Offentlig informasjon

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Innredning med slette fronter, dobbel nedsenket servant med to 1-greps blandebatterier og avløpsrør i plast. Høyskap og skap med speil på vegg over servant.

- Gulvmontert toalett.
- Dusjhjørnet med glassdører.
- Opplegg til vaskemaskin m/benkeplate i tre og flis.

Innredningen fremstår i normalt god stand. Det er påvist dør med omramming av uegnet materiale i våtsone. Det er registrert hulrom under enkelte fliser, men uten tegn til bom.

TG 2 vurderes grunnet dør med omramming av uegnet materiale i våtsone.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsone (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Årsak: Forholdet har karakter som tilsier at dør og omramming i våtsone ikke er utført med materialer tilpasset fukt- og vannbelastning.

Risiko: Forholdet kan føre til videre fuktpåvirkning av tilstøtende materialer og ytterligere nedbrytning av treverket.

Konsekvens/tiltak

Konsekvens: Dette innebærer økt vedlikeholdsbehov.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å bytte omramming rundt dør til materiale som tåler vannpåvirkning, for eksempel PVC (plast) eller tilsvarende egnet materiale.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Fall på gulv ble kontrollert med laser. Det registreres 7mm fall over en lengde på 1,3m ut fra dørterskel mot sluk. Det registreres også 7mm over 0,4m og 10mm over 0,6m i dusjsone. Viktig å merke seg at det er krav til 13mm fall fra dørterskel til sluk, og 8mm over 0,4m og 12mm over 0,6m i dusjsone, da det ikke ble fremlagt tilstrekkelig dokumentert membranoppkant ved dørterskel.

Overflatene for øvrig fremstår i normalt god stand, uten tegn til skader.

TG 2 vurderes grunnet ikke tilstrekkelig fall på gulv mot sluk.

Årstall: 2016 Kilde: Offentlig informasjon

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Årsak: Utførelsen har karakter som tilsier at gulvfallet ikke er tilpasset kravene som gjaldt ved oppføringstidspunktet.

Risiko: Forholdet kan føre til at vann ikke ledes tilstrekkelig mot sluk og gir økt fuktbelastning på gulvet.

Konsekvens/tiltak

Konsekvens: Dette innebærer redusert sikkerhet mot fuktskader og kan medføre behov for utbedring av gulvkonstruksjonen.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å utbedring av gulvfall og eventuelle tilpasninger knyttet til membranløsningen samt innhente tilstrekkelig dokumentasjon av utførelsen.

ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Membran fra renoveringsår, 2016. Sluk og klemring av plast, Ingen synlig slukmansjett under klemring. Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

TG2 vurderes grunnet ingen synlig slukmansjett under klemring.

Årstall: 2016 Kilde: Offentlig informasjon

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Årsak: Utførelsen fremstår med manglende synlig slukmansjett, noe som kan være forenlig med avvikende eller uavklart utførelse i overgang sluk/membran.

Risiko: Forholdet kan medføre økt risiko for lekkasje i slukområdet over tid.

Konsekvens/tiltak

Konsekvens: Innebærer usikkerhet rundt tetthet i våtrommet og mulig behov for utbedring.

Anbefalt tiltak: Det anbefales nærmere undersøkelser utført av fagperson for å avklare utførelse, omfang og eventuelt behov for utbedring.



ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble foretatt hulltaking og fuktmåling i tilstøtende vegg for våtsone, uten at det ble påvist unormale fuktverdier på befaringstidspunktet.

Årstall: 2016 Kilde: Offentlig informasjon

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Det ble avdekket lekkasje fra blandebatteri. Kjøkkeninnredningen fremstår med normal bruksslitasje. Det er ikke etablert lekkasjesikring under innredningen.

TG 2 vurderes grunnet påvist drypplekkasje fra blandebatteri og manglende lekkasjesikring.

Årstall: 2016 Kilde: Offentlig informasjon

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Årsak: Forholdet har karakter som er forenlig med slitasje i blandebatteri og manglende sikring mot lekkasje.

Risiko: Videre lekkasje kan føre til fuktpåvirkning av innredning og tilstøtende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

Konsekvens: Medfører økt vedlikeholdsbehov og mulig behov for utbedring av innredning dersom lekkasje vedvarer.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales å få utbedret eller skiftet blandebatteri av rørlegger, samt etablere lekkasjesikring under kjøkkeninnredningen.

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Boligen har mekanisk avtrekk til det fri. Det ble observert at uttaket mangler deksel, og avtrekket fremstår med noe redusert oppsug.

TG 2 vurderes grunnet manglende deksel på avtrekksuttak og redusert avtrekksfunksjon.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkenet mangler styrt tilluftsventilering.

Årsak: Forholdet har karakter som er forenlig med manglende avslutning/deksel og mulig svekket funksjon i avtrekkskanal eller vifte.

Risiko: Redusert avtrekk kan føre til utilstrekkelig luftutskifting og økt fuktbelastning i rommene.

Konsekvens/tiltak

Konsekvens: Innebærer at ventilasjonen ikke fungerer tilfredsstillende, noe som kan påvirke inneklima og øke behovet for vedlikehold.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales å montere deksel på avtrekksuttaket og få avtrekksfunksjonen kontrollert av fagperson for å avklare årsak til redusert oppsug og eventuelt behov for utbedring.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Stoppekran plassert i fordelerskap og fungerer etter hensikt.

Vannrør består av rør-i-rør-system. Det ble ikke avdekket lukt av betydning eller synlige tegn til svekkelser fra vannrørene men en bør være oppmerksom på at vannrør er en bygningsdel som har en forventet tid for utskiftning.

Årstall: 2016 Kilde: Offentlig informasjon

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør består av både PVC (plast) og keramikk. Det ble ikke avdekket lukt av betydning eller synlige tegn til svekkelser fra avløpsrør men en bør være oppmerksom på at avløpsrør er en bygningsdel som har en forventet tid for utskiftning.

Tilstandsrapport

! TG 2 Ventilasjon

Leiligheten er utstyrt med balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning. Det bemerkes at tilluftsventilering ikke fremstår som tydelig eller tilstrekkelig i alle rom.

TG 2 vurderes grunnet manglende/uklar tilluftsventilering.

Årstall: 2016 **Kilde:** Offentlig informasjon

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon fra balansert ventilasjonsanlegg på ett eller flere rom i boligen.

Årsak: Utførelsen samsvarer ikke med forutsatt funksjon for balansert ventilasjon, hvor tilluft skal være tydelig etablert i oppholdsrom.

Risiko: Mangelfull tilluft kan føre til ubalanse i ventilasjonssystemet og redusert luftutskifting i enkelte rom.

Konsekvens/tiltak

Konsekvens: Innebærer at kjøper må påregne redusert ventilasjonsfunksjon og mulig behov for justering eller utbedring av anlegget.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å få ventilasjonsanlegget kontrollert og innregulert av ventilasjonsfaglig person for å avklare tilluftsforhold og sikre korrekt funksjon.

! TG 1 Varmesentral

Luft-til-luft varmepumpe installert i 2022. Hjemmelshaver opplyser at anlegget fungerer som forutsatt og uten kjente avvik. Det er ikke foretatt funksjonstest i forbindelse med befaring. Regelmessig vedlikehold anbefales for å sikre optimal drift og levetid. Det opplyses om at siste service er utført i 2025.

Årstall: 2022 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

! TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereider er plassert innebygget i skap. Det er ikke etablert tilstrekkelig lekkasjesikring for å lede eventuelt vann til sluk eller annet sikkert avløp fra skapet.

Årstall: 2016 **Kilde:** Offentlig informasjon

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Årsak: Utførelsen samsvarer ikke med anbefalt praksis for lekkasjesikring av varmtvannsbereider plassert innebygget uten tilgjengelig lekkasjesikring.

Risiko: Lekkasje fra bereider kan føre til skjult fuktbelastning og skade på tilstøtende konstruksjoner over tid.

Konsekvens/tiltak

Konsekvens: Innebærer at kjøper må påregne økt risiko for fuktskader og behov for utbedring dersom lekkasje oppstår.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å etablere tilstrekkelig lekkasjesikring, for eksempel med aquastop med dryppkar under tanken.

Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den 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.

Sikringsskap med automatsikringer, plassert i gang/entré med 17 sikringer. Det bemerkes at to sikringer mangler tilstrekkelig markering og er ikke mulig å se hvor går til.

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.
2016 I følge hjemmelshaver.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent Ikke fremlagt noe dokumentasjon på dette.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
Ikke fremlagt noe dokumentasjon på dette. Hjemmelshaver opplyser om at det ikke er utført arbeid på det elektriske anlegget i selgers eie.
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? Sjekket samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

Tilstandsrapport

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?
Ja Det legges vekt på at undersøkelsene ikke er utført av en elektrofaglig person. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av kvalifisert elektrofaglig person da to sikringer ikke er tilstrekkelig merket.

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

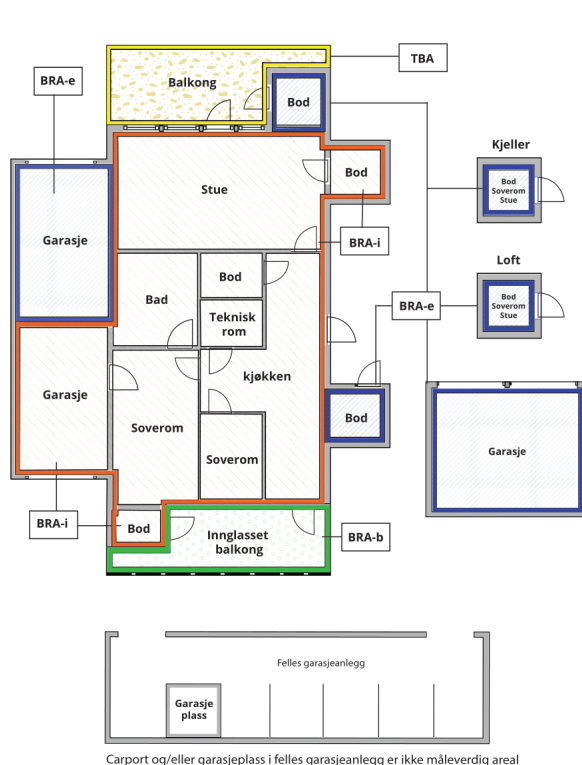
Hva er måleverdig areal?

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 optas 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 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

Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	122	62		184	4
SUM	122	62			4
SUM BRA	184				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, bad, kjøkken, soverom, soverom 2, stue	Bod	

Kommentar

På grunn av tilkommelighet/ målemetoder kan arealer ha avvik utover det som er lovlig. 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. Trappetull er også inkludert i arealet. 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. Arealmålingen er utført med laser. Det er bruken på befaringsdagen som definerer rommene, de kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse fra kommunen. Takstmannen skal ta hensyn til egen Helse, Miljø og Sikkerhet (HMS). Undersøkelse av tak, loftsrom uten gulv og farefulle hulrom/kryperom vil normalt ikke bli besøkt.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.1.2026	Kenneth Sørø Olsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4003 SKIEN	283	950		4	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Skotfossvegen 283

Hjemmelshaver

Kebely Thomas

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Skotfoss i Skien kommune. Bygget er beliggende ved sluseanlegget på Skotfoss, med nærhet til vannområde og turmuligheter langs kanalen. Området består hovedsakelig av etablert bolig- og bebyggelsesstruktur med innslag av eldre bebyggelse og tidligere industri. Det er kort avstand til barnehage og lokale rekreasjonsområder. Skotfoss har forbindelser til Skien sentrum med bil og kollektivtransport, og området gir tilgang til nødvendige servicetilbud innen rimelig avstand.

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

Tilnærmet flat tomt, pent opparbeidet med plen, prydbusker, hekk og gjerder. Asfaltert adkomst til bygget.

Tinglyste/andre forhold

Det ble ikke fremlagt tinglysningsopplysninger.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	12.01.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	19.01.2026		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	19.01.2026		Fremvist		Nei
Forretningsførerinfo	19.01.2026		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.01.2026	

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 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.

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.