

Tilstandsrapport



Leilighet



Kløvervegen 20B , 3929 PORSGRUNN



PORSGRUNN kommune



gnr. 53, bnr. 167



Andelsnummer 1775

Sum areal alle bygg: BRA: 74 m² BRA-i: 61 m²



Befaringsdato: 12.02.2026

Rapportdato: 24.02.2026

Oppdragsnr.: 22307-1025

Referansenummer: UE4378

Autorisert foretak: SØRØ TAKSERING AS

Sertifisert Takstingeniør: Kenneth Sørø Olsen



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 hovedsak som fra byggeåret og fremstår i teknisk god stand. Det gjøres oppmerksom på at enkelte elementer har passert normal forventet levetid, slik at vedlikehold/utbedring må påregnes i tiden som kommer. For øvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Leilighet - Byggeår: 1977

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygget står på støpt fundamentering mot grunn. Bærende konstruksjoner er oppført av betong og utvendige fasader kledd med teglstein og fasadeplater. Etasjeskille av betong. Saltak av trekonstruksjoner, tekket med dobbeltkrum betongtakstein.

Leiligheten har nyere malte trevinduer med 2-lags energiglass, produsert i 2000. Leiligheten har nyere terrassedør med 2-lags energiglass, produsert i 2000. Leiligheten har ytterdør av tre, brann- og lydspesifisert, B30/35dB.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige slette lettdører.

GULV:

Flis på bad og entré, laminat i øvrige rom.

VEGGER:

Flis på bad, tegnstein i stue, malt tapet i øvrige rom.

TAK/HIMLING:

Slette malte overflater i alle rom.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad med fliser på gulv og vegger og slette malte overflater i himling. Innredning med slette fronter, nedsenket servant og 1-greps blandebatteri, avløpsrør i plast og speil med skap på vegg over servant. Gulvmontert toalett og dusjkabinett.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Innredning med slette fronter, benkeplate av laminat, med plater på vegg over benk. Oppvaskkum av stål med 1-greps blandebatteri og avløpsrør av plast. Komfyr med mekanisk avtrekksvifte på vegg, integrert oppvaskmaskin og frittstående kjøleskap.

SPELALROM

[Gå til side](#)

WC-rom:

Gulvbelegg på gulv, tapet på vegg og slette overflater i tak/himling. Gulvmontert toalett.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen har vanninstallasjoner utført med kobber/stålrør, som er et vanlig og holdbart rørmateriale med lang levetid og god motstand mot trykk og temperatur.

Tilluft til leiligheten via ventiler i vinduene.

Sikringsskap med automatsikringer, samt hovedsikringer av eldre skrusikringer.

Varmtvannsbereder på ca. 200 liter, plassert på bad med lekkasjesikring til sluk.

Oppvarmingsmuligheter:

Stråleovn på bad.

Panelovn på kjøkken.

Romhøyder:

2,41m på wc-rom, 2,34m på bad, 2,39m i øvrige rom.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Parkeringsmuligheter:

Leiligheten benyttes felles parkeringer på fremsiden av bygget. Det er lagt opp til elbil-ladere.

Fellesareal:

Leiligheten kan benytte felles sykkelparkering i kjelleren, samt grøntområder rundt bygget.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Leilighet

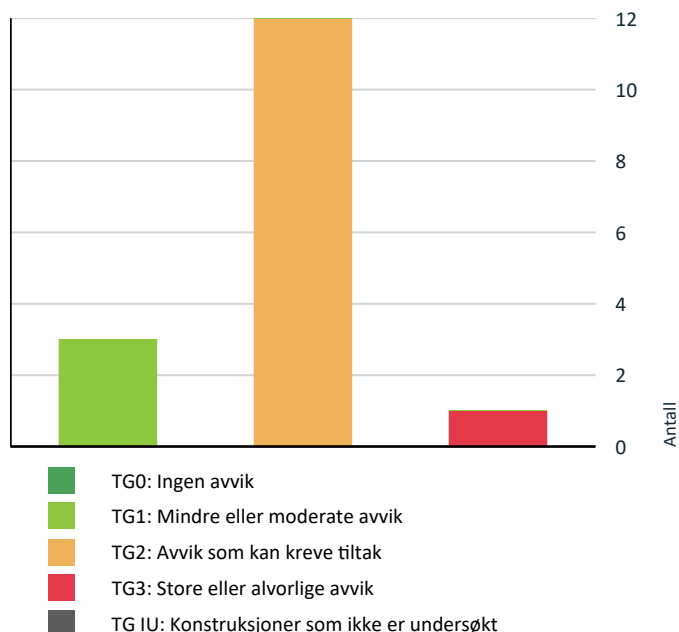
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

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

Det ble fremlagt ferdigattest datert 28.04.77 fra kommunen.

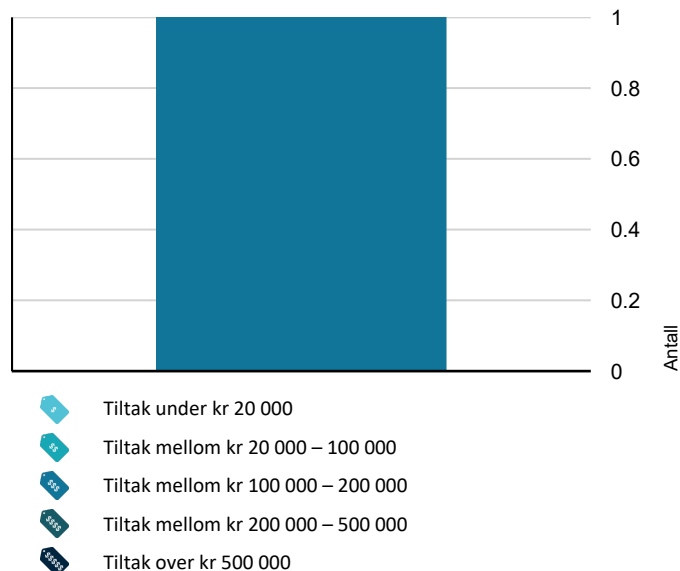
Sammendrag av boligens tilstand

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

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 kontrollringer 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 og NS3600:2018.

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.

Leiligheten ble kontrollert i dagslys. God tilkomst til vurderte bygningsdeler, ingen hindringer under besiktigelsen. Møbler og inventar ble flyttet på under befaringen dersom det var behov.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

!	Utvendig > Vinduer	Gå til side
!	Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
!	Innvendig > Overflater	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
!	Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
!	Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
!	Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
!	Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
!	Spesialrom > 2. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
1977

Kommentar

Anvendelse

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.

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - ytterligere beskrivelser under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Vinduer med 2-lags isolerglass og ramme av tre, produsert i 2000.

Vinduene ble visuelt undersøkt og kontrollert ved stikkprøver. Vinduene fremstår i normalt god stand. Det ble registrert skadet foring på vindu i soverom samt løs utvendig del på vindu i stue.

Viktig å merke seg at vinduer er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid, der eldre vinduer slipper ut mer varme enn nye vinduer.

Det ble ikke observert punkterte glass på befaringen, men dette kan ikke utelukkes. For å avdekke punktert glass kreves rett lys og temperatur. Forventet levetid på vinduer er 40 år.

TG 2 vurderes grunnet registrert skade på innvendig foring og løs utvendig detalj på enkeltvinduer.

Årstall: 2000 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Skadet foring og løs utvendig del har sammenheng med slitasje og svekket innfesting over tid.

Risiko: Videre svekkelse kan medføre økt risiko for fuktpåvirkning og redusert tetthet rundt vinduene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for lokal utbedring for å opprettholde funksjon og hindre vanninntrengning.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å reparere eller skifte skadet foring og sikre den løse utvendige delen for å ivareta tetthet og funksjon.

TG 1 Dører

Ytterdør av tre, brann og lyd spesifisert B-30, 35 DB. Terrassedør med 2-lags isolerglass, produsert i 2000. Innvendige slette lettdører.

Dørene ble visuelt undersøkt og funksjonstestet under befaringen og de fremstår i normalt god stand, alder tatt i betraktning. Det ble ikke avdekket vesentlige avvik med behov for tiltak.

Årstall: 2000 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Sørvestvendt balkong på 6 m² med utgang fra stue. Konstruksjonen består av støpt dekke med malt epoxy på gulv, rekkverk i aluminium og fasadeplater.

Det er målt rekkverkshøyde på ca. 0,88m. Dette er lavere enn gjeldende krav på 1,0m. Det er videre registrert avskalling av maling på dekke samt sprekkdannelse bak teglsteinsvegg.

Rekkverkshøyde og åpninger skal kontrolleres opp mot kravene i den byggt tekniske forskriften som gjelder på tidspunktet for befaringen. Dette følger av forskrift til avhendingslova.

Hjemmelshaver opplyser om at det er vedtatt oppgradering av balkonger, men det er usikkert når dette settes i gang.

TG 2 vurderes grunnet for lav rekkverkshøyde og registrerte overflateskader med sprekkdannelse.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Rekkverkshøyden er lavere enn dagens forskriftskrav, og avskalling samt sprekkdannelse har sammenheng med aldring og bevegelser i konstruksjonen.

Risiko: Lav rekkverkshøyde kan øke risiko for fall, og videre nedbrytning av overflater og sprekkutvikling kan gi økt fuktpåvirkning i konstruksjonen over tid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Forholdene kan medføre behov for oppgradering av rekkverk og vedlikehold eller reparasjon av overflater for å opprettholde sikkerhet og funksjon.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å øke rekkverkshøyden til gjeldende krav samt utbedre avskalling og vurdere ytterligere undersøkelser på sprekkdannelsen.

INNENDIG

TG 2 Overflater

Tilstandsrapport

Gulvene består av laminat. Overflatene ble visuelt kontrollert ved befaringen. Det registreres enkelte utsklidninger i laminatbordene samt synlig slitasje på overflatene. Forholdene vurderes som bruksslitasje og bevegelser i materialet.

TG 2 vurderes grunnet utsklidninger i laminat og registrert overflateslitasje.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Utsklidninger og slitasje har sammenheng med bruk og belastning over tid.

Risiko: Videre bruk kan medføre økt slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Forholdet kan påvirke gulvets estetiske uttrykk og medføre behov for utskifting eller utbedring for å opprettholde ønsket standard.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere lokal utbedring eller utskifting av berørte gulvflater ved behov.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Badet er utført uten teknisk oppbygning som tilfredsstiller krav til våtrom. Det er etablert sluk, men det er ikke påvist fuksikring eller tettesjikt i våtsoner. Rommet er innredet og benyttet som bad.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Innvendige overflater består av flis på veggene og slette overflater i tak/himling.

Overflatene fremstår i forventet stand, alder tatt i betraktning. Det ble registrert krakelering i flisene, samt hull og svekkelser i fuger/flis. Forholdene er synlige på tilgjengelige flater.

TG 2 vurderes grunnet registrert krakelering og skader i fuger/fliser.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Forholdet skyldes materialaldning og bevegelser i underlaget over tid.

Risiko: Videre nedbrytning kan gi økte sjanser for fuktinntrengning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Det kan oppstå behov for reparasjon eller utskifting av flater.

Anbefalt tiltak: Badet bør påregnes oppgradering.



2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flis på gulv.

Fall på gulv ble kontrollert med laser. Det registreres 39mm fall over en lengde på 1,9m ut fra dørterskel mot sluk. Det bemerkes at dette er tilstrekkelig over denne lengden iht. gjeldende byggeforskrift ved oppføringstidspunkt. verflatene fremstår ellers i forventet stand ut fra alder og bruk. Badets alder tilsier at utskiftning må påregnes.

TG 2 vurderes grunnet høy alder og forventet restlevetid.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Bygningsdelen har nådd høy alder i forhold til forventet teknisk levetid.

Risiko: Eldre våtrom har økt risiko for svekkelser i membran og tettesjikt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Det kan oppstå behov for full rehabilitering for å opprettholde funksjon og redusere risiko for fukskader.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å planlegge for fremtidig rehabilitering av badet.

2. ETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Ukjent om det er montert tettesjikt.

Sluk og klemring av støpejern, ingen klemring.

Støpejernsluk, her kan det oppstå utettheter over tid i overgangen sluk/gulv. Det vil være et fremtidig vedlikeholdsbehov ved at man regelmessig må kontrollere at det holder tett i overgang mellom sluk og gulv, og samtidig sørge for at sluket er rent slik at vann ikke stiger over sluk. Når bad/våtrom moderniseres bør støpejernsluk skiftes.

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.

Forventet levetid på membran er 20 år.

TG 3 vurderes grunnet ukjent tettesjikt og manglende klemring i sluk.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Eldre konstruksjonsløsning uten synlig klemring og uten dokumentasjon på etablert tettesjikt.

Risiko: Manglende eller uavklart tilkobling mellom tettesjikt og sluk kan gi økt risiko for fuktinntrengning i underliggende konstruksjon.

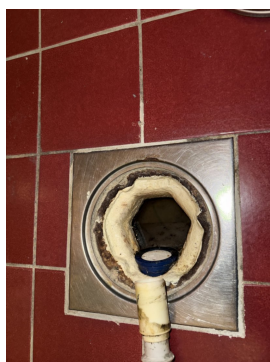
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for rehabilitering dersom det oppstår fuktskader eller funksjonssvikt.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å foreta nærmere undersøkelser ved behov, og planlegge for oppgradering i forbindelse med fremtidig rehabilitering av våtrommet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



2. ETASJE > BAD

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Servant med 1-greps blandebatteri, speil på vegg over servant.

Badet har nyere dusjkabinett. Servant og speil er av eldre dato. Utstyret ble visuelt kontrollert og fremstår funksjonelt ved befaringen, uten registrerte lekkasjer eller skader på synlige flater.

TG 2 vurderes grunnet høy alder på servant og speil.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Sanitærutstyret har nådd høy alder i forhold til forventet levetid.

Risiko: Eldre innredning og sanitærutstyr kan få økt risiko for slitasje, lekkasjer eller funksjonssvikt over tid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Det kan oppstå behov for utskifting for å opprettholde funksjon og ønsket standard.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å påregne fremtidig utskifting av eldre servant og speil.

2. ETASJE > BAD

! TG 2 Ventilasjon

Badet er ventilert med naturlig avtrekk via felles ventilasjonskanaler. Tilluft skjer gjennom luftespalte under dørblad. Løsningen gir begrenset luftutskifting sammenlignet med mekanisk avtrekk.

TG 2 vurderes grunnet ventilasjonsløsning med naturlig avtrekk i våtrom.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Rommet er etablert med naturlig ventilasjon uten mekanisk avtrekk.

Risiko: Begrenset luftutskifting kan gi økt fuktbelastning og risiko for kondens og mugg over tid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Forholdet kan medføre redusert inneklime og økt sannsynlighet for fuktrelaterte skader i rommet.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for å sikre bedre luftutskifting og redusere fuktbelastningen.

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

2. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke foretatt hullboring i tilstøtende vegg for våtsone, da det er synlige vannrør inne på badet. Det ble foretatt overflatesøk uten nevneverdige fuktverdier.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Innredningen fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket mekaniske skader eller slitasje av betydning. Det registreres normalt vanntrykk og god avrenning fra vannkran. Det er ikke etablert lekkasjesikring under vanninstallasjonene.

TG 2 vurderes grunnet manglende lekkasjesikring.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Det er ikke etablert løsning for å lede eller stanse lekkasjevann fra vanninstallasjonene.

Risiko: Eventuelle lekkasjer kan bli stående skjult og medføre fuktpåvirkning av tilstøtende konstruksjoner over tid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av skadede bygningsdeler dersom lekkasje oppstår.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å etablere lekkasjesikring ved å installere automatisk vannstoppeventil.

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Kjøkkenet er utstyrt med ventilator med mekanisk avtrekk med kullfilter uten avtrekk til friluft, noe som gir utilstrekkelig ventilasjon og ikke tilfredsstillende forskriftskrav til luftutskifting. Dette kan gi dårligere luftkvalitet og opphopning av fukt og forurensning over tid.

TG 2 vurderes grunnet manglende avtrekk til friluft

Årstall: 2022 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Ventilatoren er utført med resirkulering via kullfilter uten kanal til friluft.

Risiko: Fukt og forurensning fra matlaging hopper seg opp i rommet over tid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Forholdet kan medføre redusert luftkvalitet og økt fuktbelastning på tilstøtende overflater og konstruksjoner.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere etablering av ventilator med avtrekk til friluft for å sikre tilfredsstillende luftutskifting.

SPECIALROM

2. ETASJE > TOALETROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

WC-rommet er ventilert med naturlig ventilasjon. Løsningen gir begrenset luftutskifting.

TG 2 vurderes grunnet naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Rommet er etablert med naturlig ventilasjon uten mekanisk avtrekksløsning.

Risiko: Begrenset luftutskifting kan gi økt fuktbelastning og risiko for kondens og luktproblematikk over tid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Forholdet kan medføre redusert inneluft og behov for oppgradering av ventilasjonsløsningen.

Anbefalt tiltak: Det bør etableres mekanisk avtrekk for å sikre tilfredsstillende luftutskifting.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Boligen har vanninstallasjoner utført i kobber/stålrør, som er et vanlig og holdbart rørmateriale med lang levetid og god motstand mot trykk og temperatur.

Det ble ikke avdekket lukt av betydning eller synlige tegn til svekkelser fra vannrør men en bør være oppmerksom på at vannrør er en bygningsdel som har en forventet tid for utskifting.

Forventet tid for utskifting av vannrør er 50 år.

TG 2 vurderes grunnet alder.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Vannrørene har nådd høy alder i forhold til forventet teknisk levetid.

Risiko: Eldre rør kan få økt risiko for korrosjon, lekkasjer og svekkelser over tid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Det kan oppstå behov for utskifting av deler av eller hele rørsystemet ved fremtidig svikt.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å planlegge for fremtidig utskifting av vannrør basert på alder og tilstand.

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør består av soilrør (støpejern). 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 utskifting.

Rørene har høy alder. Hjemmelshaver opplyser om utfordringer i felles avløpssystem etter rørfornyning i regi av borettslaget. Forholdet er opplyst å være under oppfølging.

Forventet tid for utskifting av avløpsrør er 50 år.

TG 2 vurderes grunnet høy alder og opplyste forhold ved felles avløpsanlegg.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Høy alder på soilrør samt opplyste utfordringer etter rørfornyning i fellesanlegg.

Risiko: Økt risiko for lekkasje eller funksjonssvikt over tid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Det kan oppstå behov for utbedringer eller utskifting av rør.

Anbefalt tiltak: Følge opp borettslagets håndtering og innhente dokumentasjon på videre tiltak.

TG 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Tilluft til leiligheten via ventiler i vinduene.

Ventilering via ventiler i vinduer gir ikke tilstrekkelig luftutveksling, men dette var godkjent frisklufttilførsel iht. gjeldende byggeforskrift ved oppføringstidspunkt.

! TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på ca. 200 liter, plassert på bad med lekkasjesikring til sluk.

Berederen fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket tegn til skader med behov for tiltak. Viktig å merke seg at varmtvannsbereder er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Forventet levetid på varmtvannsbereder er 20 år.

Årstall: 2012 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer, samt hovedsikringer av eldre skrusikringer, plassert i felles trappeoppgang med 8 kurser iht oversikt.

Sikringsskapet fremstår med tette gjennomføringer og beslag rundt sikringer, det ble ikke avdekket løse ledninger med behov for tiltak.

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.
1977
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Hjemmelshaver opplyser om at det ikke er utført arbeid av egeninnsats på det elektrisk anlegget i selgers eie.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Det ble fremlagt samsvarserklæring, med følgende beskrivelse fra utførende:

-Bytte av lampe på soverom og kjøkken. Bytte av bryter soverom. Vegglokk boks soverom.

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 Det bemerkes at sikringene er noe underdimensjonerte, da de fleste sikringene er på 10 ampere.

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? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, sammenligner 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?

Ja

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

Ja Undersøkelsen er ikke gjort av en elektriker, og vurderingen er derfor overordnet. Det anbefales å få en elektriker til å gjennomføre en grundig el-kontroll for å avdekke eventuelle feil og behov for utbedringer.

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

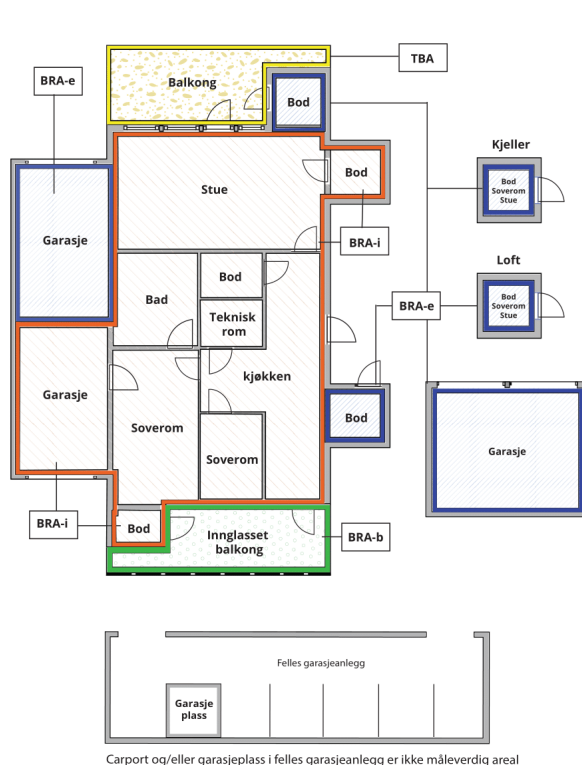
Hva er måleverdig areal?

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.



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)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
2. Etasje	61			61	6		61
Loft		7		7		3	10
Kjeller		6		6			6
SUM	61	13			6	3	77
SUM BRA	74						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Entré, kjøkken, bad, toalettrom, soverom, stue		
Loft		Bod	
Kjeller		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. Trappehull 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 besiktiget.

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.

Det ble fremlagt ferdigattest datert 28.04.77 fra kommunen.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Hjemmelshaver opplyser om:

2023- Pusset opp overflater på soverom.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.2.2026	Kenneth Sørø Olsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4001 PORSGRUNN	53	167		0	3856 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Kløvervegen 20B

Hjemmelshaver

Stridsklevenga Borettslag

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
952616382		Porsgrunn Bamble Borgestad Boligbyggelag	Larsson Joakim Thommesen

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

1775

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert boligområde i Porsgrunn kommune. Avstand til dagligvarehandel, skole og barnehage er innenfor kort kjøredistanse. Offentlig kommunikasjon er tilgjengelig i området, og det er forbindelse til Porsgrunn sentrum og øvrige deler av Grenlandsområdet via hovedveinettet.

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	04.02.2026		Fremvist		Nei
Ordrebekreftelse	04.02.2026		Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	07.02.2026		Fremvist		Nei
Forretningsførerinfo	07.02.2026		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	13.02.2026		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.02.2026	

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 funksjonssprøving 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.