


# Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Holmengata 9 , 3350 PRESTFOSS

 SIGDAL kommune

 gnr. 36, bnr. 1, fnr. 45

 Andelsnummer 2

## Markedsverdi

### 1 000 000

Sum areal alle bygg: BRA: 65 m<sup>2</sup> BRA-i: 60 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 27.03.2026

Rapportdato: 26.04.2026

Oppdragsnr.: 20064-1149

Eiendomsverdi/PropCloud ref nr: NN5171

Autorisert foretak: Buskerud Byggrådgivning AS

Sertifisert Takstingeniør: Tom Gaathaug



 BUSKERUD  
BYGGRÅDGIVNING

 TAKSTHUSET  
VIKEN

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.

# Buskerud Byggrådgivning AS

Buskerud Byggrådgivning AS ble etablert i 2017 og drives av takstingeniør Tom Gaathaug. Vi utfører tilstandsrapport, verditakst, taksering skade/reklamasjon, byggelånsoppfølging, bistand med byggesaker/byggesøknader (ansvarlig søker), teknisk tegning og prosjektering av småhus og lignende, uavhengig kontroll av våtrom og lufttetthet, trykktesting, termografering og oppfølging av ditt byggeprosjekt.

Tom har over 20 års erfaring fra byggebransjen og lang erfaring med utarbeidelse av byggesøknader og kommunal saksbehandling. (jobbet 10 år som kommunal byggesaksbehandler) Nedslagsfelt i Buskerud, med hovedvekt av jobber i Drammen, Lier, Asker, Bærum, Øvre Eiker, Modum og Kongsberg.



## Rapportansvarlig

Tom Gaathaug

tom@bbrgas.no

452 19 428

# 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 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 bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygnings sakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

! TG 0

### 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.

! TG 1

### 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.

! TG 2

### 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.

! TG 3

### 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.

- TG IU

### 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

Boligen fremstår i hovedsak som normalt vedlikeholdt, men det er registrert flere forhold med behov for oppfølging. Badet har flere avvik, blant annet ufagmessig monterte våtromsplater, bom i gulvflis og eldre sluk-/membranløsning fra byggeår, noe som samlet gir økt risiko for framtidige fuktskader og behov for tiltak. Vannledninger består av både kobber og plast/rør i rør, og det er registrert alder/slitasje og korrosjonstegn på deler av anlegget.

Utvendig er terrasse belagt med heller på terreng, hvor det er observert stedvise mindre ujevnheter. Pipe og ildsted fremstår uten vesentlige synlige avvik ved visuell kontroll. Det foreligger ikke dokumentasjon på radonmåling, og boligen er fra en periode før krav om radonsperre. Eiendommen ligger dessuten i aktsomhetsområde for kvikkleireskred, noe som innebærer at det bør vises særlig aktsomhet ved terrenginngrep og arbeider i grunnen.

## Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2003

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.  
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.  
Terrasse. Betongheller lagt på terreng

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater.  
Innvendige tak har malte plater.  
Etasjeskiller er av betongdekke.  
Boligen har elementpipe og vedovn.  
Det er montert sotlukestein ved feieluke, som vurderes som kompenserende ubrennbart tiltak mot brennbart materiale.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad  
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.  
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.  
Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.  
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 1:100 i dusjone. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 25mm.  
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.  
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.  
Mekanisk avtrekk via vifte montert i bod  
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Bod tilstøtende bad. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 8% som er laveste verdi benyttede måleinstrument Protimeter mms2 kan vise.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap og komfyr.  
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Det er er kobberør fra inntak til fordelerskap og tilkobling av varmtvannsbereder. Plast/rør i rør til øvrige installasjoner  
Det er avløpsrør av plast.

Leiligheten har naturlig ventilasjon i oppholdsrom, med mekanisk avtrekk på bad, samt avtrekk via ventilator på kjøkken  
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Det er hovedsaklig skjult elektrisk anlegg i boligen. Sikringskapet er plassert i boden og inneholder overbelastningsvern, fordelingskurser, jordfeilbrytere og strømmåler .

## Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	65 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	65 m <sup>2</sup>
Totalpris	1 250 000

## Arealer

[Gå til side](#)

## Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 1 450 000

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

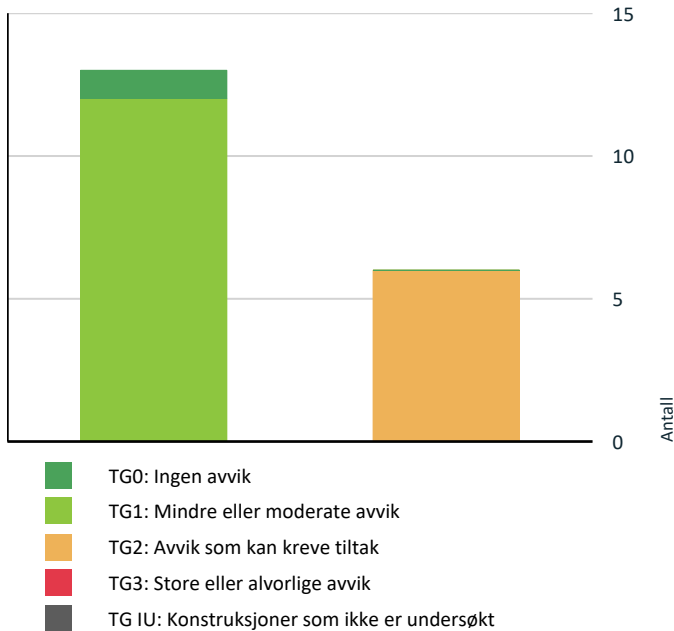
[Gå til side](#)

## Boligbygg med flere boenheter

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

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er utarbeidet av uavhengig takstmann tilknyttet Norsk Takst

Der det er angitt i rapporten "ca.", "trolig", "senere" eller "nyere" ifb. fastsetting av ulike tidsangivelser, er dette for å belyse informasjonen om at det er foretatt tiltak eller utskiftning etter oppføringstidspunktet. Eksakte tidspunkt er ikke latt seg bringe på det rene og kan være feil.

- Hjemmelshaver har overtatt eiendommen i forbindelse med skifte etter dødsbo. De har ikke bebodd eiendommen i lengre tid og har liten eller ingen kunnskap om bygningen(e)s tekniske tilstand eller historie.

- Felles bygningsdeler uten særskilt vedlikeholdsansvar for denne boligen er ikke vurdert, med mindre bygningsdelen er i særlig nær tilknytning til boligen eller er tilknyttet særskilt vedlikeholdsplikt for seksjonen.

## Oppsummering av avvik

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

## Boligbygg med flere boenheter

### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



#### Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Det er irr på rør.

Vanninstallasjonen består av både kobberør og fordelerskap/rør-i-rør-løsning. Det ble observert irr/korrosjon på enkelte kobberør og koblingspunkter. Stoppekran/avstengningsmulighet er påvist og fremstår tilgjengelig ved befaringen. Det ble ikke observert klare tegn til aktiv lekkasje på befaringstidspunktet.



#### Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år



#### Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)

Våtromsplatene fremstår ikke montert fagmessig. Det er avvik:

Våtromsplatene fremstår ikke montert fagmessig. Det ble observert gliper/åpninger og ujevne avslutninger i nedkant mot gulv, samt mangelfull tilpasning ved profiler og hjørner. Det ble ikke observert sikre tegn til oppfukning, oppsvelling eller annen tydelig fuktskade på de synlige flatene ved befaringen.



#### Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Det er bom i flis i hjørne ved opplegg for vaskemaskin



#### Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon). Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens: Eldre sluk- og membranløsninger har økt risiko for redusert funksjon og framtidige lekkasjer/skader. Begrenset innsyn i detaljløsningen gir også økt usikkerhet knyttet til tilstanden.

Tiltak: Sluket bør rengjøres og holdes tilgjengelig for jevnlig kontroll. Det anbefales økt oppmerksomhet på badets alder og tilstand, og å planlegge for oppgradering på sikt.



#### Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

# Sammendrag av boligens tilstand

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ⚠ Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.
- ⚠ Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførte radonmålinger. Boligen er oppført i 2003, før TEK10 med krav til radonforebyggende tiltak trådte i kraft, og det er ikke dokumentert at boligen er utført med radonsperre. Forholdet medfører usikkerhet knyttet til radonnivået i boligen, og radonmåling anbefales.

Eiendommen ligger i et område som i offentlige kart er avsatt som aktsomhetsområde for kvikkleireskred. Dette er ikke ensbetydende med påvist fare på tomten, men forholdet innebærer at geoteknisk risiko må vies oppmerksomhet ved terrenginngrep og byggearbeider.

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



**Byggeår**  
2003

### Kommentar

Byggeåret er basert på dato anført på byggesøknad/tegning. Byggeår er hentet fra tidligere salgsoppgave.

### Anvendelse

Boligen er et dødsbo.

### Standard

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

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt, men har likevel noen slitte overflater/konstruksjoner.

## UTVENDIG

### ! TG 1 Vinduer

#### Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2002

Kilde: Produksjonsår på produkt

### ! TG 1 Dører

#### Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

### ! TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

#### Beskrivelse

Terrasse. Betongheller lagt på terreng.

## INNENDIG

### ! TG 1 Overflater

#### Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.

### ! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke.

## TG 1 Pipe og ildsted

### Beskrivelse

Boligen har elementpipe og vedovn.

Det er montert sotlukestein ved feieluke, som vurderes som kompenserende ubrennbart tiltak mot brennbart materiale.

## TG 1 Innvendige dører

### Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

## VÅTROM

### ETASJE > BAD

#### Generell

### Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.



### ETASJE > BAD

## TG 2 Overflater vegger og himling

### Beskrivelse

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

#### Vurdering av avvik:

- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.
- Det er avvik:

Våtromsplatene fremstår ikke montert fagmessig. Det ble observert gliper/åpninger og ujevne avslutninger i nedkant mot gulv, samt mangelfull tilpasning ved profiler og hjørner. Det ble ikke observert sikre tegn til oppfukning, oppsvelling eller annen tydelig fuktskade på de synlige flatene ved befaringen.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
  - Dersom våtromsplatene ikke er montert fagmessig, kan dette medføre utettheter som øker risikoen for fuktinntrengning bak platene. Over tid kan dette føre til oppfukning av tilstøtende konstruksjoner, noe som kan resultere i råteskader, muggvekst og eventuelle lekkasjer.

# Tilstandsrapport

Konsekvens: Ufagmessige avslutninger og åpne detaljer i våtsone øker risikoen for vanninntrenging bak plateledning og videre fuktpåvirkning i konstruksjonen over tid. Forholdet gir økt usikkerhet rundt løsningsens tetthet og varighet.

Tiltak: Det anbefales utbedring av avslutninger/skjøter utført av fagkyndig våtromsentreprenør, slik at løsningene blir tette og fagmessig avsluttet

## ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 1:100 i dusjsone. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 25mm.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Det er bom i flis i hjørne ved opplegg for vaskemaskin

#### Konsekvens/tiltak

- Dersom tiltaket ikke utføres, kan dette over tid føre til at flisene løsner eller sprekker, spesielt ved belastning eller bevegelser i konstruksjonen.
- Selv om bom eller hull lyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

Konsekvens: Bom i flis indikerer redusert vedheft mellom flis og underlag. Forholdet kan over tid gi økt risiko for riss, løs flis og behov for lokal utbedring, men er ikke alene dokumentasjon på svikt i tettesjiktet.

## ETASJE > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

#### Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens: Eldre sluk- og membranløsninger har økt risiko for redusert funksjon og framtidige lekkasjer/skader. Begrenset innsyn i detaljløsningen gir også økt usikkerhet knyttet til tilstanden.

Tiltak: Sluket bør rengjøres og holdes tilgjengelig for jevnlig kontroll. Det anbefales økt oppmerksomhet på badets alder og tilstand, og å planlegge for oppgradering på sikt.

#### Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.



## ETASJE > BAD

# Tilstandsrapport

## TG 1 Sanitærutstyr og innredning

### Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

## ETASJE > BAD

## TG 2 Ventilasjon

### Beskrivelse

Mekanisk avtrekk via vifte montert i bod

### Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

### Konsekvens/tiltak

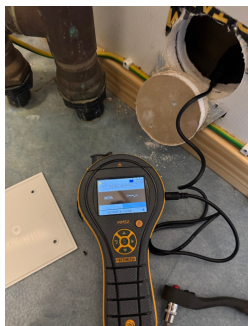
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

## ETASJE > BAD

## TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Bod tilstøtende bad. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 8% som er laveste verdi benyttede måleinstrument Protimeter mms2 kan vise.



## KJØKKEN

## ETASJE > STUE/KJØKKEN

## TG 1 Overflater og innredning

### Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøll/fryseskap og komfyr.



# Tilstandsrapport

## ETASJE > STUE/KJØKKEN

### ! TG 1 Avtrekk

#### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### ! TG 2 Vannledninger

#### Beskrivelse

Det er er kobberør fra inntak til fordelerskap og tilkobling av varmtvannsbereder. Plast/rør i rør til øvrige installasjoner

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det er irr på rør.

Vanninstallasjonen består av både kobberør og fordelerskap/rør-i-rør-løsning. Det ble observert irr/korrosjon på enkelte kobberør og koblingspunkter. Stoppekran/avstengningsmulighet er påvist og fremstår tilgjengelig ved befaringen. Det ble ikke observert klare tegn til aktiv lekkasje på befaringsstidspunktet.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Eldre vannledninger og korrosjon ved koblingspunkter gir økt risiko for lekkasjer og redusert driftssikkerhet over tid. Selv om deler av anlegget er av plast, trekker kobberkomponentene med irr samlet risiko opp.

Det anbefales jevnlig kontroll av kobberør og koblinger med synlig irr/korrosjon. Ved vedlikehold eller oppgradering bør eldre rørdeler vurderes utskiftet av rørlegger.

### ! TG 1 Avløpsrør

#### Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

### ! TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Leiligheten har naturlig ventilasjon i oppholdsrom, med mekanisk avtrekk på bad, samt avtrekk via ventilator på kjøkken

### ! TG 2 Varmtvannstank

#### Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2003

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

# Tilstandsrapport

## Elektrisk anlegg

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en 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 hovedsaklig skjult elektrisk anlegg i boligen. Sikringskapet er plassert i boden og inneholder overbelastningsvern, fordelingskurser, jordfeilbrytere og strømmåler .

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.

**Da leiligheten er et dødsbo har eier begrenset kjennskap til anlegget og disse spørsmålene er derfor ikke besvart**

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

**Ukjent Da leiligheten er et dødsbo har eier begrenset kjennskap til anlegget og disse spørsmålene er derfor ikke besvart**

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

**Ukjent**

**Da leiligheten er et dødsbo har eier begrenset kjennskap til anlegget og disse spørsmålene er derfor ikke besvart**

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?

**Ukjent Da leiligheten er et dødsbo har eier begrenset kjennskap til anlegget og disse spørsmålene er derfor ikke besvart**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Ukjent Da leiligheten er et dødsbo har eier begrenset kjennskap til anlegget og disse spørsmålene er derfor ikke besvart**

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

**Ukjent**

### Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør 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 Samsvarserklæring for de elektriske arbeidene utført ved byggeåret er ikke fremlagt. Dette er årsaken til anbefalingen om en fullstendig elektrisk vurdering. Bakgrunnen for dette er at det siden 1.1.1999 har vært et offentligrettslig krav om slik dokumentasjon. Vurderingen er gjennomført i henhold til NS 3600:2018 og Forskrift til Avhendingsloven (Tryggere bolighandel).**

### Generell kommentar

Det er på generelt grunnlag anbefalt med en gjennomgang av anlegget. Dette må utføres av en el-takstmann eller en godkjent kontrollør.

# Tilstandsrapport

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

*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 byggteknisk forskrift på befaringsstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.*

### Helse, miljø og sikkerhet

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførte radonmålinger. Boligen er oppført i 2003, før TEK10 med krav til radonforebyggende tiltak trådte i kraft, og det er ikke dokumentert at boligen er utført med radonsperre. Forholdet medfører usikkerhet knyttet til radonnivået i boligen, og radonmåling anbefales.

Eiendommen ligger i et område som i offentlige kart er avsatt som aktsomhetsområde for kvikkleireskred. Dette er ikke ensbetydende med påvist fare på tomten, men forholdet innebærer at geoteknisk risiko må vies oppmerksomhet ved terrenginngrep og byggearbeider.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Vurder sikring mot ras på eiendommen.

#### Radon:

##### Konsekvens:

Når det ikke foreligger radonmålinger, og det heller ikke er dokumentert eller kjent at boligen er utført med radonsperre, foreligger det usikkerhet om radonnivået i inneluften. Forhøyede radonverdier kan ha negativ betydning for helse og inneklima. For en bolig oppført i 2003 må det påregnes at radonforebyggende tiltak ikke nødvendigvis er ivaretatt etter dagens krav.

##### Tiltak:

Det anbefales å gjennomføre radonmåling i henhold til anbefalt målemetode i fyringssesongen for å avklare radonnivået i boligen. Dersom måling viser forhøyede verdier, bør nødvendige radonreducerende tiltak vurderes og utføres av fagkyndig.

##### Aktsomhetsområde:

Konsekvens: Beliggenhet i aktsomhetsområde innebærer en mulig geoteknisk risiko som må tas hensyn til, særlig ved terrenginngrep, graving, dreneringsarbeider, fundamentering eller andre tiltak som kan påvirke grunnforholdene. Aktsomhetsområde er imidlertid ikke det samme som dokumentert skredfare på tomten.

Tiltak: Det anbefales å innhente nærmere vurdering av grunnforholdene ved planlagte terrenginngrep eller byggearbeider. Eventuelle tiltak bør avklares med kommune og ved behov geoteknisk fagkyndig.

# Konklusjon og markedsvurdering

## Hovedbyggets BRA/BRA-i

65 m<sup>2</sup>/60 m<sup>2</sup>

*Boligbygg med flere boenheter* : Entré, 2 Bod, Bad, Soverom, Stue/kjøkken

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

## Markedsverdi

Kr 1 000 000

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.

*Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.*

## Teknisk verdi andelsbolig

Kr 1 450 000

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

1 250 000

Frادrag for andel felles gjeld

-

242 586

## Konklusjon markedsverdi

**1 000 000**

## Markedsvurdering

Salgsverdien nedenfor er fastsatt ved en kombinasjon av analyse av kjente salg i området, samt stedlig kjennskap til markedet og kvalifisert skjønn. Salgsverdien gir uttrykk for hva som kan forventes i dagens marked, eiendommens størrelse, og beliggenhet tatt i betraktning.

## Sammenlignbare salg

Adresse	BRA	Solgt	Salgspris	Indeksert	M <sup>2</sup> -pris	Byggeår	Type	Avstand
1 Bergsvingen 25B	73	21-06-2023	2 550 000	2 810 000	38 493	2020	Tomannsbolig	3.3 km
2 Sigdalsveien 2290	169	21-08-2023	1 950 000	2 160 000	12 781	1947	Enebolig	202 m
3 Borgestubakken 8	395	22-07-2024	4 100 000	4 470 000	11 316	1906	Enebolig	237 m
4 Ramstadveien 321	67	27-08-2024	700 000	750 000	11 194	1964	Fritidsbolig	2.3 km
5 Sagveien 33	225	25-07-2025	2 200 000	2 280 000	10 133	1977	Enebolig	404 m

Kilde : PropCloud

## 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 skjønsmessig vurdering av markedsverdi.

# Beregninger

## Årlige kostnader

Fellesutgifter	Kr.	79 692
<b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>79 500</b>

## Teknisk verdi bygninger

### Boligbygg med flere boenheter

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 550 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 100 000
<b>Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter</b>	<b>Kr.</b>	<b>1 450 000</b>

<b>Sum teknisk verdi bygninger</b>	<b>Kr.</b>	<b>1 450 000</b>
------------------------------------	------------	------------------

## Teknisk verdi bygninger

<b>Teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>1 450 000</b>
--	------------	------------------

# 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.



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 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

## Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	60	5		65	10
<b>SUM</b>	<b>60</b>	<b>5</b>			<b>10</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>65</b>				

## Romfordeling

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

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
<b>Boligbygg med flere boenheter</b>	57	3

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.3.2026	Tom Gaathaug	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3332 SIGDAL	36	1	45	0	3602.5 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

### Adresse

Holmengata 9

### Hjemmelshaver

Prestfoss Borettslag

## Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
984616635			Bråten Kjell

## Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Opprinnelig innskudd	Andel fellesgjeld
2	100	354 014	242 586
	22.03.2026	22.03.2026	22.03.2026

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Beliggende i Prestfoss smed kort vei dagligvarebutikk, skole, barnehage og idrettsanlegg

### 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

Felles tomt opparbeidet med plen, busker/bepantning og asfaltert gårdspalss.

### Tinglyste/andre forhold

Det er ikke opplyst om noen spesielle forhold under befaringen. For ytterligere opplysninger vedrørende grunnbok, vedtekter mv., henvises det til selger/megler.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Forretningsførerinfo	10.04.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	10.04.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	10.04.2026		Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.04.2026	

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.