

Tilstandsrapport

 Selveierleilighet

 Håvundvegen 90E , 3715 SKIEN

 SKIEN kommune

 gnr. 300, bnr. 5171, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 56 m² BRA-i: 53 m²



Befaringsdato: 27.04.2026

Rapportdato: 13.05.2026

Oppdragsnr.: 22307-1050

Referansenummer: EX8994

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
Uavhengig Takstingeniør
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 bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

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.

Selveierleilighet - Byggeår: 2006

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygget står på støpt såle og fundament mot grunn. Ytterveggene er oppført i bindingsverk og er kledd utvendig med både stående og liggende dobbelfalset trekledning. Etasjeskille av bjelkelag i tre. Saltak av trekonstruksjon, tekket med dobbeltrøm betongtakstein.

Leiligheten har malte trevinduer med 2-lags energiglass, produsert i 2015.

Leiligheten har terrassedør med 2-lags energiglass, produsert i 2015. Leiligheten har ytterdør av tre, brann- og lydspesifisert, B30 / 38dB.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige slette lettdører.

GULV:

Flis på bad, parkett i øvrige rom.

VEGGER:

Flis på bad, slette overflater og tapet i øvrige rom.

TAK/HIMLING:

Slette overflater i alle rom.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad med fliser på gulv og vegger, samt slette overflater i tak/himling. Innredning med slette fronter, servant og 1-greps blandebatteri, avløpsrør i plast. Speil med tilhørende skap på vegg over servant. Veggmontert toalett, dusjkabinett og opplegg til vaskemaskin.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Det elektriske anlegget er utført med automatsikringer.

OPPVARMING:

Varmekabler på bad.
Varmepumpe i stue.
Gasspeis i stue.

ROMHØYDE:

2,34m i gang/entré, 2,4m på bad, 2,38m i øvrige rom.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Utvendige vann- og avløpsledninger er ikke synlige og har ikke vært tilgjengelige for inspeksjon. Tilstand er derfor ikke vurdert. Ytterligere undersøkelser bør vurderes ved behov.

Adkomst til leiligheten via felles utvendig trappeoppgang.

PARKERING:

Det kan benyttes tildelt parkeringsplass ved balkong. Det er ikke lagt opp til elbil lader.

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

[Gå til side](#)

Det bemerkes manglende rekkverk på én side av utvendig trapp, samt manglende barnesikring på eksisterende rekkverk. Forholdet medfører redusert personsikkerhet, særlig ved bruk av barn, eldre eller personer med nedsatt bevegelighet. Manglende sikring kan øke risikoen for fallulykker og bør utbedres for å sikre forsvarlig adkomst. Det anbefales å etablere rekkverk på manglende side og montere tilfredsstillende barnesikring på gjenværende rekkverk i henhold til gjeldende krav.

Rekkverkshøyden på utvendig balkong ble målt til 0,92 m. Dette er lavere enn dagens krav til rekkverkshøyde for balkonger der nivåforskjellen tilsier krav til fallsikring. Forholdet medfører redusert personsikkerhet og økt risiko for fallulykker, særlig ved bruk av barn eller personer med nedsatt balanse. Det anbefales å oppgradere rekkverket til tilfredsstillende høyde og utførelse i henhold til gjeldende krav.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

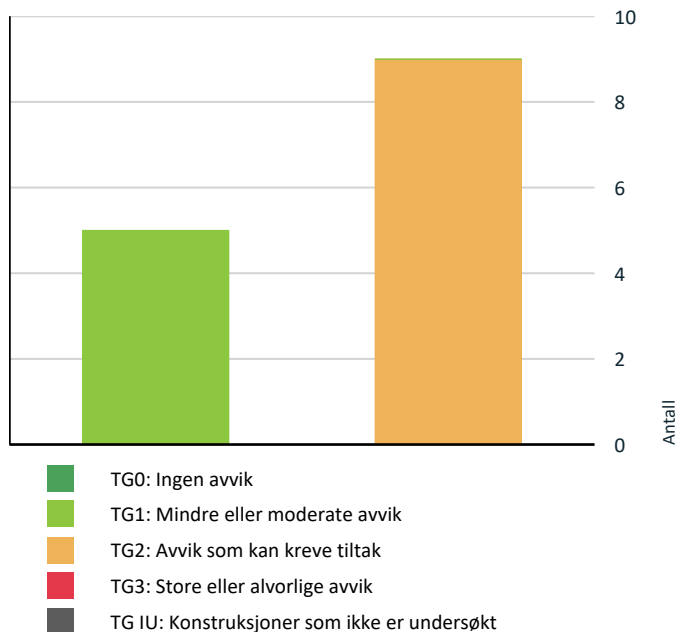
Selveierleilighet

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

Det ble fremlagt godkjente tegninger datert 08.02.2006 fra Skien kommune. Av tegningene fremgår det at tidligere bod er tatt i bruk som soverom. Det er fremlagt ferdigattest som dokumenterer at bruksendringen er godkjent. Det anbefales at kjøper setter seg grundig inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgaven, samt selgers egenerklæringsskjema.

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 stedvise/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 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.

Selveierleilighet

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Sammendrag av boligens tilstand

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

- ! **Utvendig > Vinduer** [Gå til side](#)

- ! **Utvendig > Dører** [Gå til side](#)

- ! **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** [Gå til side](#)

- ! **Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)

- ! **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** [Gå til side](#)

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

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

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

Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET

Byggeår

2006

Kommentar

Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

Anvendelse

I denne rapporten vurderes bygningen primært opp mot de byggtekniske forskriftene som gjaldt ved oppføringstidspunktet. Gjeldende byggteknisk 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 byggtekniske forskriften som gjaldt på tidspunktet for oppussing/renovering.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger oppført som bindingsverk. Det kunne ikke påvises spesielle problemer eller vesentlige skjevheter med den synlige delen av konstruksjonen. Selve veggkonstruksjonen ble ikke inspisert da det er en lukket konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringdagen.

Utvendige vegger er kledd med både malt liggende og stående dobbelfalset trekledning. Kledningen er visuelt undersøkt på utsatte områder og fremstår generelt i normal stand. Det er registrert mangelfull lufting i underkant av kledningen, samt tegn til begroing og soppdannelser. Forholdene vurderes å ha sammenheng med vedlikeholdsetterslep og begrenset uttørking.

TG 2 vurderes grunnet manglende lufting i underkant av kledning samt påvist begroing og vedlikeholdsetterslep.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak:

Manglende lufting i underkant av kledningen gir redusert uttørking bak kledningen. Begroing og soppdannelser har sammenheng med fukt påvirkning og vedlikeholdsetterslep over tid.

Risiko:

Videre fuktbelastning og begrenset uttørking kan føre til økt begroing, nedbrytning av overflatebehandling og utvikling av råteskader i kledningen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Forholdet kan medføre behov for rengjøring, overflatevedlikehold og lokal utbedring av kledning. Kjøper må påregne oppfølging av ytterkledningen.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales å rengjøre kledningen for begroing og soppdannelser, samt utføre nødvendig overflatebehandling. Det anbefales også å etablere tilfredsstillende lufting i underkant av kledningen der dette er mulig.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduene ble visuelt undersøkt og kontrollert ved stikkprøver. Vinduene fremstår i hovedsak i god stand. Det ble ikke avdekket slitasje av betydning, skader eller punkterte vindusglass som vurderes å ha negativ innvirkning på funksjonen.

Det bemerkes at enkelte vinduer fremstår noe slingrete. Vinduer er bygningsdeler med naturlig slitasje over tid og en forventet levetid på ca. 40 år. Eldre vinduer har normalt svakere isolerende egenskaper enn nyere vinduer.

TG 2 vurderes grunnet noe slingrete vinduer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak:

Vinduer fremstår noe slingrete som følge av slitasje i ramme, beslag eller innfesting over tid.

Risiko:

Videre bruk og slitasje kan føre til redusert stabilitet, tetthet og funksjon i vinduene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Forholdet kan medføre behov for justering, vedlikehold eller lokal utbedring av vinduene.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales å kontrollere og justere vinduer, beslag og innfesting. Videre vedlikehold bør utføres etter behov.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Dørene ble visuelt undersøkt og funksjonstestet under befaringen. De fremstår i hovedsak i god stand, alder tatt i betraktning. Det ble registrert manglende beskyttelse i underkant av terrassedør. Forholdet kan gi økt fukt påkjenning på nedre del av døren.

TG 2 vurderes grunnet manglende beskyttelse i underkant av terrassedør.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Årsak:
Terrassedøren mangler tilfredsstillende beskyttelse i underkant, slik at nedre del av døren er mer utsatt for fuktpåkjenning.

Risiko:
Videre fuktpåkjenning kan føre til svelling, redusert tetthet og nedbrytning av materialer i nedre del av døren.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Konsekvens:
Forholdet kan medføre behov for vedlikehold, lokal utbedring eller utskifting dersom skadeutvikling oppstår.

Anbefalt tiltak:
Det anbefales å etablere beslag i underkant av terrassedør. Nedre del av døren bør kontrolleres jevnlig og vedlikeholdes ved behov.

! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Nordvestvendt balkong på 6 m² med utgang fra stue. Balkongen er oppført med bjelkelag, terrassebord på gulv og rekkverk av tre. Balkongen fremstår i hovedsak i god stand, men det ble registrert noe begroing og værslitt overflateslitasje.

Markterrasse på 15 m². Terrassen er oppført med bjelkelag og terrassebord på gulv. Markterrassen fremstår i hovedsak i god stand, uten registrerte vesentlige avvik med behov for tiltak.

Hjemmelshaver har i etterkant av befaringen utført utbedringer knyttet til begroing og overflateslitasje. Arbeidene er dokumentert med bilder, men byggesakkyndig har ikke foretatt fysisk etterkontroll av de utførte tiltakene.

TG 2 vurderes grunnet begroing og værslitt overflateslitasje på balkong.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Årsak:
Begroing og værslitt overflateslitasje har oppstått som følge av værpåkjenning og fuktbelastning over tid.

Risiko:
Videre vær- og fuktpåkjenning kan føre til økt overflateslitasje, fuktopptak og nedbrytning av treverk.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Konsekvens:
Forholdet kan medføre behov for rengjøring og overflatevedlikehold av balkongen.

Anbefalt tiltak:
Det anbefales å følge opp balkongen med jevnlig rengjøring og overflatebehandling. Utførte tiltak er dokumentert med bilder, men er ikke fysisk etterkontrollert av byggesakkyndig.

INNVENDIG

! TG 1 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

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

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad fra byggeår, 2006. Gjeldende byggt teknisk forskrift på oppføringstidspunktet (TEK97) er lagt til grunn som referanse. Det er fremlagt fotodokumentasjon på utført arbeid.

ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Badet har flislagte vegger og slette overflater i tak/himling. Overflatene fremstår i hovedsak i god stand. Det ble ikke avdekket hulrom bak fliser, riss eller sprekker av betydning utover sprukket flis ved rørgjennomføring under servant.

Det er registrert vindu av tre plassert i våtsonen. Treverk er fuktutsatt i våtzone og stiller krav til jevnlig vedlikehold og kontroll for å opprettholde funksjon.

TG 2 vurderes grunnet vindu av uegnet materiale i våtsonen og sprukket flis ved rørgjennomføring under servant.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Årsak:
Vinduet er utført i tre og plassert i våtzone, hvor materialet blir utsatt for direkte fuktpåkjenning. Sprukket flis ved rørgjennomføring har oppstått som følge av lokal belastning eller bevegelse rundt gjennomføringen.

Risiko:
Videre fuktpåkjenning kan føre til svelling, misfarging, råteskader og redusert tetthet rundt vinduet. Sprekk ved rørgjennomføring kan gi økt risiko for fuktinntrengning dersom tettingen ikke er tilfredsstillende.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Konsekvens:
Forholdene kan medføre behov for vedlikehold, lokal utbedring eller utskifting av vindu og tilstøtende detaljer. Sprukket flis kan medføre behov for lokal utbedring rundt rørgjennomføringen.

Anbefalt tiltak:
Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold av vinduet og omkringliggende tettingsdetaljer. Sprukket flis ved rørgjennomføring bør skiftes, og tetting rundt gjennomføringen bør kontrolleres samtidig.

ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Flis på gulv.

Fall på gulv ble kontrollert med laser. Det registreres 8mm fall over en lengde på 2,6m ut fra dørterskel mot sluk. Det bemerkes at dette er tilstrekkelig fall over denne lengden etter gjeldende byggeforskrift ved oppføringstidspunkt. For øvrig fremstår overflatene i normalt god stand uten at det ble avdekket vesentlige avvik med behov for tiltak.

ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Membran er fra byggeår, 2006. Sluk og klemring er utført i plast. Ved kontroll av sluk ble det ikke observert synlig slukmansjett under klemringen. Sluket er lite tilgjengelig for inspeksjon og vedlikehold grunnet plassering av dusjkabinett.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres nærmere uten destruktive inngrep ved demontering av fliser. Membran er en bygningsdel med naturlig slitasje over tid og begrenset forventet levetid. Manglende synlig slukmansjett gjør at utførelsen ved sluket ikke kan verifiseres visuelt.

TG 2 vurderes grunnet alder på membran, manglende synlig slukmansjett under klemring og begrenset tilgjengelighet til sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak:

Membranen er fra 2006 og har vært utsatt for naturlig aldring og bruk over tid. Manglende synlig slukmansjett og begrenset tilgjengelighet til sluk gjør at tettingen ved sluket ikke kan verifiseres visuelt.

Risiko:

Eldre membran og uavklart tetting ved sluk kan gi økt risiko for svekket tettesjikt og lekkasje til omkringliggende konstruksjoner. Begrenset tilgjengelighet kan også gjøre renhold og kontroll av sluket vanskeligere.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Forholdet gir kjøper økt usikkerhet knyttet til våtrommets tettesjikt og videre levetid. Det kan oppstå behov for utbedring dersom det senere avdekkes svikt eller fuktpåvirkning.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales å sikre bedre tilkomst til sluk for inspeksjon og vedlikehold. Ved oppgradering av våtrommet bør membran og slukløsning skiftes samlet.

ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble foretatt hulltaking og fuktmåling i tilstøtende vegg for våtsone, uten at det ble påvist unormale fuktverdier på befaringstidspunktet. Det bemerkes at målingen kun gir et øyeblikksbilde, og at forhold som alder og tekniske utførelse fortsatt kan ha betydning for levetid og vedlikeholdsbehov. Videre overvåkning og jevnlig vedlikehold anbefales for å opprettholde funksjon.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Innredningen fremstår uten registrerte mekaniske skader eller slitasje av betydning ved befaringen. Det ble registrert normalt vanntrykk og tilfredsstillende avrenning fra vannkran. Det bemerkes at det ikke er etablert komfyrvakt eller lekkasjesikring, men dette var ikke et krav da kjøkkenet ble montert.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

annledningene består av rør-i-rør-system. Dette innebærer at vannrørene ligger i varerør, slik at eventuelle lekkasjer ledes synlig til fordelerskap. Fordelerskap er plassert på bad og har lekkasjesikring til sluk. Fordelerskapet er tilstrekkelig merket.

Stoppekran er testet og fungerer etter hensikt. Det bemerkes likevel at det bør monteres tilstrekkelig stoppeventil for bedre avstengningsmulighet.

TG 2 vurderes grunnet manglende/ikke tilstrekkelig stoppeventil.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak:

Rørøpplaget fremstår uten tilstrekkelig stoppeventil for ønsket avstengningsfunksjon.

Risiko:

Mangelfull avstengningsmulighet kan gjøre det vanskeligere å stenge vannet raskt ved lekkasje eller servicebehov.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Forholdet kan medføre økt skadeomfang ved eventuell lekkasje og redusert brukervennlighet ved vedlikehold.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales å montere tilstrekkelig stoppeventil for vanninstallasjonene

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Avløpsrør er utført i PVC/plast. Det ble ikke avdekket lukt av betydning eller synlige tegn til svekkelser ved de synlige avløpsrørene. Avløpsrør er likevel en bygningsdel med naturlig slitasje over tid og begrenset forventet levetid.

Det bemerkes manglende tilgjengelig stakeluke i leiligheten. Dette kan gjøre tilkomst for rensing, kontroll og vedlikehold av avløpsanlegget mer begrenset.

TG 2 vurderes grunnet manglende tilgjengelig stakeluke i leiligheten.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak:

Det ble ikke registrert tilgjengelig stakeluke i leiligheten. Dette gir begrenset tilgang til avløpsanlegget for kontroll og staking.

Risiko:

Manglende tilgjengelig stakeluke kan gjøre rensing og feilsøking vanskeligere dersom det oppstår tette avløp eller driftsproblemer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Forholdet kan medføre behov for tilrettelegging for service og vedlikehold av avløpsanlegget.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales å avklare plassering av eventuell stakeluke. Dersom tilgjengelig stakeluke ikke finnes, bør det etableres egnet tilkomst for staking og vedlikehold.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Leiligheten er tilkoblet mekanisk avtrekk fra kjøkken og mekanisk avtrekk på bad. Det observeres luftspalte i underkant av dørblad til bad. Tilluft til øvrige deler av leiligheten skjer via ventiler i vinduer og vegger.

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

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Luft-til-luft varmepumpe installert i 2026. 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.

Årstall: 2026

Kilde: Faktura e.l

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereider på ca. 200 liter er plassert på bad og har lekkasjesikring til sluk. Bereideren fremstår i hovedsak i god stand, og det ble ikke avdekket synlige tegn til skader med behov for tiltak.

Varmtvannsbereider er en bygningsdel med naturlig slitasje over tid og begrenset forventet levetid.

TG 2 vurderes grunnet alder på varmtvannsbereider.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak:

Bereideren har vært utsatt for naturlig aldring og bruk over tid.

Risiko:

Videre aldring kan føre til økt risiko for funksjonssvikt eller lekkasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Forholdet kan medføre behov for utskifting av bereideren på sikt.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales jevnlig kontroll av bereideren, og utskifting bør påregnes når bereideren nærmer seg eller har passert forventet levetid.

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.

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer, plassert i entré med 10 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.

2006

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.

Tilstandsrapport

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Det ble fremlagt samsvarserklæring, med følgende beskrivelse fra utførende:

- Montert 2 stk namsen 600 over kjøkkenbenk. Montert stikk for kaffemaskin, trukket tilførsel fra stikk til kjøleskap.

- Tilkoble 2 screens stue fra eksisterende kurs. Dobbeltisolerte screens.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringskap

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

Ja

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?

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 boden
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 branncelleindeling

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

Selveierleilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	53	3		56	
SUM	53	3			
SUM BRA	56				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Gang/entré, stue, kjøkken, to soverom, bad	Utvendig 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 besøkt.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det ble fremlagt godkjente tegninger datert 08.02.2006 fra Skien kommune. Av tegningene fremgår det at tidligere bod er tatt i bruk som soverom. Det er fremlagt ferdigattest som dokumenterer at bruksendringen er godkjent. Det anbefales at kjøper setter seg grundig inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgaven, samt selgers egenerklærings skjema.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Hjemmelshaver opplyser om:

2023- Satt inn ny dør til bad.

2024- Montert utvendig solskjerming på stuevinduene.

2026- Montert ny varmpumpe.

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

Ja Nei

Kommentar: Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.4.2026	Kenneth Sørø Olsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4003 SKIEN	300	5171		2	347 m ²	Tomtearealet er basert på informasjon fra Propcloud (PropCloud er en digital eiendomsplattform.)	Eiet

Adresse

Håvundvegen 90E

Hjemmelshaver

Meyer Ida Vår Kierulf

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert boligområde ved Håvundvegen i Skien kommune, i tilknytning til sentrumsnære boligområder. Området består hovedsakelig av boligbebyggelse med nærliggende vegnett og gangforbindelser. Det er normalt god tilgang til offentlige og private servicetilbud i Skien sentrum, samt skole, barnehage, dagligvare og kollektivtilbud i nærområdet.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei 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. Gruslagt adkomst til bygget.

Tinglyste/andre forhold

Det ble ikke fremlagt tinglysningsopplysninger.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	13.04.2026		Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	27.04.2026		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	27.04.2026		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.05.2026	
2	13.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

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

Areal

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

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

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

Personvern

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