

# Tilstandsrapport

 Enebolig

 Garasje

 Oftebro terrasse 30 , 4580 LYNGDAL

 LYNGDAL kommune

 gnr. 162, bnr. 216

Sum areal alle bygg: BRA: 304 m<sup>2</sup> BRA-i: 259 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 05.05.2026

Rapportdato: 15.05.2026

Oppdragsnr.: 22592-1066

Referansenummer: KR6084

Autorisert foretak: MELING BYGG AS



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

# MB AS

Leverer takst og byggetekniske tjenester

Har følgende kompetanse.

Byggmester

Teknisk fagskole/prosjektingeniør

Flere års kompetanse fra praktisk arbeid og drevet eget byggmester firma

Kompetanse fra prosjektering, prosjektledelse og byggeledelse innen rehabilitering og nybygg

Sertifisering innenfor tilstandsvurdering og verditaksering

Tidligere daglig leder i et byggefirma med fokus på salg og oppføring av boliger, tomannsboliger og hytter.



Rapportansvarlig

*Andreas Meling*

Andreas Meling

Uavhengig Takstingeniør

andreas@melingbygg.no

976 14 710



# 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

Viktig! I rapporten kan det være forhold der takstmannen anbefaler videre undersøkelser eller at det innhentes mer dokumentasjon. Dette skyldes at det i enkelte tilfeller ikke er mulig å vurdere omfanget av avviket, konsekvenser eller behov for tiltak fullt ut basert på tilgjengelig informasjon og visuell befarings. Noen bygningsdeler vurderes på et begrenset grunnlag, og det kan derfor være vanskelig å trekke sikre konklusjoner. Når det anbefales videre undersøkelser, er det viktig at kjøper er klar over dette. Slike undersøkelser bør gjennomføres før boligkjøp. Videre undersøkelser vil normalt kreve vurderinger utført av fagpersoner. Før slike undersøkelser er gjennomført, vil det ikke være mulig å få en fullstendig oversikt over nødvendige tiltak eller tilhørende kostnader.

Boligen fremstår generelt med normal standard og funksjon ut fra byggeår og bruk. Det er registrert enkelte forhold med behov for vedlikehold, videre oppfølging og dokumentasjon, hovedsakelig knyttet til våtrom, enkelte utvendige konstruksjoner og tekniske løsninger med begrenset inspeksjonsmulighet. Det ble ikke registrert tegn til alvorlige eller akutte skader på befaringdagen, men enkelte avvik og risikoforhold må påregnes fulgt opp for å opprettholde byggets funksjon og levetid. Forøvrig vises det til punktene i rapporten.

## Enebolig - Byggeår: 1986

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra takfot i stige.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Det er registrert mosegrodd på taktekking. Eier opplyser at taktekking nylig er behandlet med mosefjerner og skal fjernes i nærmeste fremtid.

Nedløp og beslag er av plast og aluminium  
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.  
Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Kledningen har ulik alder, som følge av tilbygg er oppført etter byggeår på bolig. Eier opplyser at veggene er jevnlig vedlikeholdt.

Utvendig kledning er visuelt kontrollert fra bakkenivå. Det påpekes at kontroll av musetetting i lufting bak kledning kun er utført som punktkontroll.

Der veggkonstruksjoner er helt gjenbygget, har takstmann begrensede muligheter til å gjennomføre tilfredsstillende undersøkelser uten bruk av destruktive tiltak. Takstmann vurderer likevel synlige spor, merker og indikasjoner på eventuelle avvik eller ufagmessige løsninger. På grunn av konstruksjonsløsning og

manglende dokumentasjon er slike avvik imidlertid vanskelig å avdekke  
Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre.

Deler av takkonstruksjonen er synlig i uinnredet rom på loft.

Når takkonstruksjoner er helt eller delvis gjenbygde kan ikke takstmann utføre tilfredsstillende undersøkelser uten og utføre destruktive tiltak, takstmann ser allikevel etter spor/merker og indikasjoner på avvik eller ufagmessige løsninger men som følge av konstruksjonsløsning og at det ikke foreligger dokumentasjon er slike avvik svært vanskelig og avdekke

Det er registrert fuktskjolder rundt gjennomføring til lufting, men ved fuktighetsmåling ved bruk av fuktindikator er det ikke registrert forhøyede fuktverdier. Som følge av alder på taktekking og undertak anbefales det at takkonstruksjonen jevnlig kontrolleres.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vinduene har ulik alder i boligen, hvor det er skiftet ut til 1 stk vindu og 1 stk balkongdør i nyere tid.

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Det er ulik alder på dørene i boligen.

Terrasse utført av trekonstruksjoner, med behandlede terrassebord som platting og rekkverk av tre.

Under terrasse i forlengelse av tilbygg, er undertak utført med tiltakplater som tekking. Utførelse med tiltakplater er erfaringsmessig ikke helt tette, og det må påberegnes at det kan forekomme drupp/mindre lekkasjevann fra platene.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett, laminat, teppegulv og fliser.  
Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater og trepanel.

Overflater beskrives ikke detaljert og har kun en overordnet vurdering. Anbefaler kjøper å besikte og vurdere innvendig overflater selv.

Normal bruksslitasje ut i fra alder, bruksmerker, hakk og mindre overflateavvik må forventes og anses som normalt  
Boligen har elementpipe og vedovn.

Det er to pipeløp og 2 stk vedovn i bolig. Eier opplyser at det er installert ny vedovn i 2021.

Det opplyses også at det kan være dårlig trekk ved bruk av vedovn. Som tiltak er det installert elektrisk vifte på topp av pipe.

Det er ikke opplyst om noen avvik fra fra feier.

Gulvet har laminat. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.  
Boligen har malt tretrapp.

# Beskrivelse av eiendommen

## VÅTROM

[Gå til side](#)

### Bad

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Våtrommet har en alder hvor forventet levetid for vesentlige bygningsdeler og installasjoner er passert eller nærmer seg utløpt.

På bakgrunn av alder må det forventes svekket funksjon i konstruksjonen, herunder tettesjikt, slukløsning og tilhørende bygningsmessige detaljer. Selv om det ikke nødvendigvis er påvist aktive lekkasjer eller skader på befaringsdagen, innebærer alderen i seg selv en forhøyet risiko for skjulte avvik og funksjonssvikt.

Våtrom er en konstruksjonstype med høy skadefrekvens, og erfaring tilsier at svikt i tettesjikt og fuksikring ofte oppstår etter endt forventet levetid. Eventuelle skader kan utvikle seg skjult og få et større omfang før de oppdages.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 6. Hulltaking er foretatt ved/i Skillevegg mellom soverom og bad.

Hulltaking og fuktmåling er utført som punktkontroll, og undersøkelsen gir derfor kun informasjon om tilstanden i det kontrollerte området. Forhøyede fuktverdier andre steder i tilhørende konstruksjoner kan ikke utelukkes uten mer omfattende eller destruktive undersøkelser.

Hulltaking er utført i skillevegg mot våtsone, hvor sannsynligheten for eventuell fuktpåvirkning normalt vurderes å være størst.

### Bad

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

Bad er renoveret i 2020/2021 og er utført ved hjelp av egeninnsats. Rør og elektro er utført av fagfolk

Det er ikke byttet ut vannledninger eller avløpsrør ved renovering av bad.

Det er fremlagt billedokumentasjon av membran og innebygget sisterner på befaringsdagen.

Veggene har baderomsplater. Taket er malt. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Det er lagt nye varmekabler i anledning av renovering av bad-

Det er ikke oppbrett av membran ved terskel. Det er registrert fall på gulv mot sluk. Ved vanntest på gulv er det registrert at vann ledes til sluk på gulv. Sluk fra badekar ledes direkte ned i sluk i gulv.

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Eier har bilde av smøremembrann på gulv.

Det er byttet ut til ny sluk ved renovering av bad, som er koblet på eksisterende avløpsledning.

Påpeker at smøremembran ikke kan besiktiges, tilstandsgrad er satt med basis i alder og enkelte observasjoner ved befaring. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og

### badekar.

Det er elektrisk styrt vifte.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Hulltaking og fuktmåling er utført som punktkontroll, og undersøkelsen gir derfor kun informasjon om tilstanden i det kontrollerte området. Forhøyede fuktverdier andre steder i tilhørende konstruksjoner kan ikke utelukkes uten mer omfattende eller destruktive undersøkelser.

Det påpekes at hulltaking ikke er gjennomført i vegg mot våtsone til badekar, hvor sansynligheten for å finne fuktighet er størst, på grunn av tilhørende konstruksjoner ved badekar grenser mot våtsone på vaskerom og yttervegg.

### Vaskerom

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Våtrommet har en alder hvor forventet levetid for vesentlige bygningsdeler og installasjoner er passert

På bakgrunn av alder må det forventes svekket funksjon i konstruksjonen, herunder tettesjikt, slukløsning og tilhørende bygningsmessige detaljer. Selv om det ikke nødvendigvis er påvist aktive lekkasjer eller skader på befaringsdagen, innebærer alderen i seg selv en forhøyet risiko for skjulte avvik og funksjonssvikt.

Våtrom er en konstruksjonstype med høy skadefrekvens, og erfaring tilsier at svikt i tettesjikt og fuksikring ofte oppstår etter endt forventet levetid. Eventuelle skader kan utvikle seg skjult og få et større omfang før de oppdages.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Skillevegg mellom soverom og vaskerom.

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6.

Hulltaking og fuktmåling er utført som punktkontroll, og undersøkelsen gir derfor kun informasjon om tilstanden i det kontrollerte området. Forhøyede fuktverdier andre steder i tilhørende konstruksjoner kan ikke utelukkes uten mer omfattende eller destruktive undersøkelser.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, kaffemaskin, micro, stekeovn, vannstoppssystem og komfyrvakt.

Eier opplyser at kjøkkenet ble byttet ut i 2015.

Denne rapporten kan ikke gå ut i fra om hvitevarene er medtatt i kjøp av bolig eller ikke. Det som er nevnt av hvitevarer og innredning på kjøkken, er kun til informasjon om hva som er på kjøkkenet på befaringsdagen.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vannledninger som ligger i bakenforliggende konstruksjoner er ikke

# Beskrivelse av eiendommen

tilgjengelige for visuell kontroll uten destruktive tiltak. Vurderingen er derfor basert på synlige deler av installasjonen, alder og eventuelle opplysninger om funksjon ved bruk av anlegget

Det ble ikke registrert tegn til funksjonssvikt på befaringsdagen

Det er avløpsrør av plast.

Avløpsrør som ligger i bakenforliggende konstruksjoner er ikke tilgjengelige for visuell kontroll uten destruktive tiltak. Vurderingen er derfor basert på synlige deler av installasjonen, alder og eventuelle opplysninger om funksjon ved bruk av anlegget.

Det ble ikke registrert tegn til funksjonssvikt på befaringsdagen  
Boligen har naturlig ventilasjon, som var typiske utførelse på byggetidspunktet,  
Det er installert varmepumpe.

Ukjent alder på varmepumpe. Det er ikke opplyst om noen funksjonssvikt ved bruk av anlegget. Det anbefales jevnlig rengjøring og service på varmepumpe.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.  
Er ikke fagmann for feltet og vurdering av det elektriske anlegget bør foretas av en elektriker

## TOMTEFORHOLD [Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.  
Dreneringen er fra 1986.  
Store deler av grunnmuren ligger under bakkenivå og er derfor ikke tilgjengelig for full visuell kontroll. Vurderingen er begrenset til de delene av konstruksjonen som er synlige. Eventuelle skjulte avvik kan ikke utelukkes uten destruktive tiltak.  
Forstøtningsmurer er av betongstein.  
Opparbeidet tomt med plen, beplantning og terrasseplattinger på ulike nivåer, i et skrående terrengforhold.  
Utvendige avløpsrør er av ukjent type Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av ukjent type  
Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Utvendige vann- og avløpsledninger ligger hovedsakelig under bakkenivå og er derfor ikke tilgjengelige for visuell kontroll uten destruktive tiltak. Vurderingen er basert på alder, tilgjengelig informasjon og eventuelle opplysninger fra eier. Det er ikke opplyst om funksjonssvikt ved bruk av installasjonene på befaringsdagen

Det ble ikke registrert tegn til funksjonssvikt på befaringsdagen  
Det er oljetank av ukjent type.

Eier opplyser at det er nedgravd oljetank under støpt betongplattning under tilbygg. Eier opplyser også at det skal utføres sanering av tank før salg av bolig.

Oljetank er ikke besiktes og at tiltak må gjennomføres.

## Arealer [Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

### Lovlighet [Gå til side](#)

### Enebolig

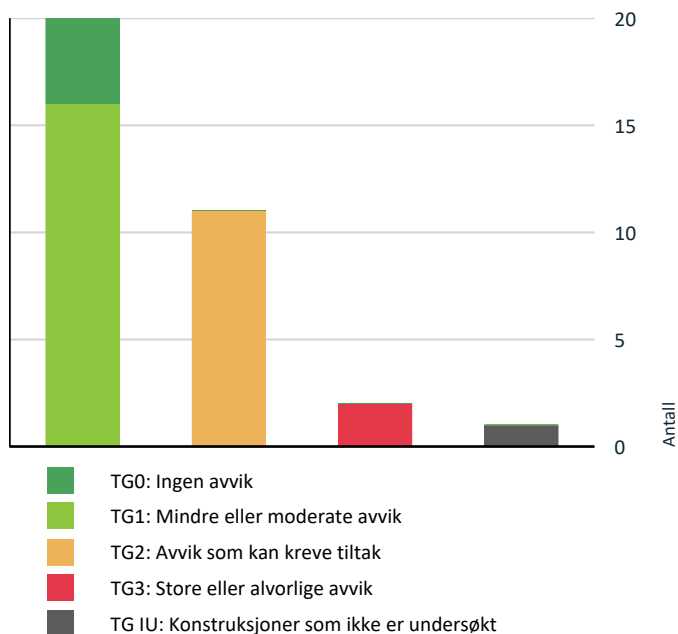
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
- Det er fremlagt godkjente og byggemeldte tegninger, hvor dagens romfordeling avviker fra byggemeldte plantegninger.

### Garasje

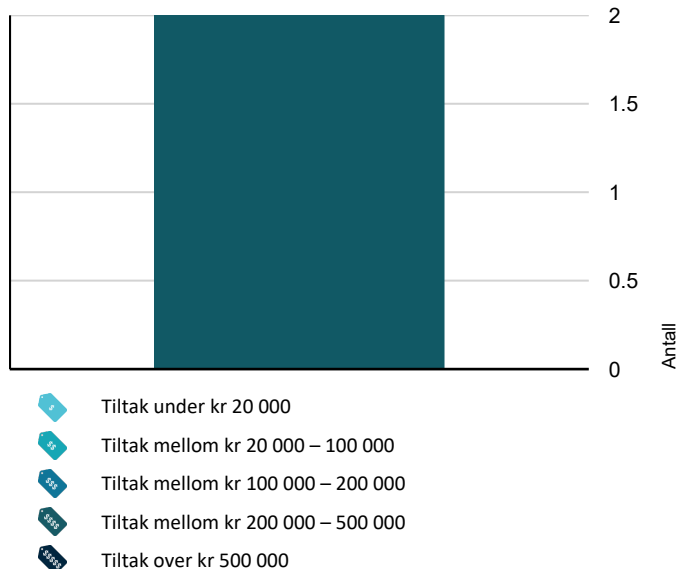
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Det er fremlagt godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



## Anslag på utbedringskostnad



## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Våtrom > Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

#### ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Tomteforhold > Oljetank [Gå til side](#)

#### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. [Gå til side](#)
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG

### Byggeår

1986

### Kommentar

Basert på godkjent søknad

### Anvendelse

#### Standard

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

#### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

### Tilbygg / modernisering

2011	Tilbygg	Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger på tilbygget. Det foreligger også ferdigattets.  Eier opplyser at tilbygget er utført av håndtverkerbedrift og er oppført i 2011. Tilbygget er innredet som treningsrom/tv-stue på befaringdagen.
------	---------	---

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

#### Beskrivelse

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra takfot i stige.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Det er registrert mosegrodd på taktekking. Eier opplyser at taktekking nylig er behandlet med mosefjerner og skal fjernes i nærmeste fremtid.

#### Vurdering av avvik:

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

Taktekking og undertak vurderes å ha passert mer enn halvparten av forventet brukstid. Bygningsdelene fremstår med aldersmessig slitasje og elde, og det må forventes økt risiko for svikt i takt med videre aldring.

#### Konsekvens/tiltak

- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Aldrende taktekking og undertak medfører økt sannsynlighet for lekkasjer, inntrenging av nedbør, kondensproblematikk og fuktskader i takkonstruksjonen. Eventuelle skader kan utvikle seg gradvis og være skjult i konstruksjonen over tid før de blir synlige innvendig. Redusert funksjon kan også føre til forkortet levetid på tilstøtende bygningsdeler og behov for større vedlikeholds- eller rehabiliteringsarbeider.

Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold av taktekking, beslag, gjennomføringer og undertak for å redusere risiko for lekkasjer og følgeskader. På grunn av alder må utskifting eller større rehabilitering påregnes, men tidspunkt for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om da det avhenger av flere faktorer som klima, materialkvalitet og vedlikehold.

# Tilstandsrapport



## Nedløp og beslag

### Beskrivelse

Nedløp og beslag er av plast og aluminium

### Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det er avvik:

Det er registrert at nedløp og beslag har passert mer enn halvparten av forventet levetid. Beslag, takhatter og pipehatter fremstår med begynnelsen av korrosjon/slitasje. Aldersmessig slitasje og korrosjon kan redusere komponentenes evne til å lede bort vann og beskytte utsatte overganger mot fuktinntrenging.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Manglende snøfangere kan medføre fare for personskade samt skade på underliggende bygningsdeler, installasjoner eller terreng ved snø- og isras.

Eldre og korroderte beslag og nedløp medfører økt risiko for lekkasjer, vanninntrenging og fuktskader i tilstøtende konstruksjoner. Begynnende korrosjon kan over tid utvikle seg til gjennomrusting, redusert tetthet og behov for utskifting. Svikt i vannavledning kan også bidra til økt fuktbelastning på fasader og grunnmur.

Det anbefales løpende kontroll og vedlikehold av beslag, takhatter, pipehatter og nedløp. Korroderte eller svekkede komponenter bør repareres eller skiftes ut ved behov. Det anbefales også montering av snøfangere der forholdene tilsier fare for snø- og isras, særlig over inngangspartier, gangarealer eller oppholdsarealer.

# Tilstandsrapport



## TG.2 Veggkonstruksjon

### Beskrivelse

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

Kledningen har ulik alder, som følge av tilbygg er oppført etter byggeår på bolig. Eier opplyser at veggene er jevnlig vedlikeholdt.

Utvendig kledning er visuelt kontrollert fra bakkenivå. Det påpekes at kontroll av musetetting i lufting bak kledning kun er utført som punktkontroll.

Der veggkonstruksjoner er helt gjenbygget, har takstmann begrensede muligheter til å gjennomføre tilfredsstillende undersøkelser uten bruk av destruktive tiltak. Takstmann vurderer likevel synlige spor, merker og indikasjoner på eventuelle avvik eller ufagmessige løsninger. På grunn av konstruksjonsløsning og manglende dokumentasjon er slike avvik imidlertid vanskelig å avdekke

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ved punktkontroll er det registrert liten eller ingen lufting i nedre kant av kledning. Enkelte steder er det registrert lav høyde ned til terreng. Som følge av alder på veggkonstruksjonen må det påberegnes økt vedlikehold og kontroll.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Mangelfull lufting og liten avstand til terreng øker risikoen for oppfukning, råteskader, soppvekst og nedbrytning av trekledning, leker og tilstøtende konstruksjoner. Fuktpåvirkning skjer ofte over tid og eventuelle skader kan utvikle seg skjult bak kledningen før de blir synlige. Forholdet kan bidra til redusert levetid på fasadekonstruksjonen dersom vedlikehold og oppfølging ikke utføres.

Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold av kledning og utsatte konstruksjonsdeler. Terreng og vegetasjon bør holdes unna fasaden for å redusere fuktbelastning. Ved fremtidig rehabilitering eller utskifting av kledning anbefales det å etablere tilfredsstillende lufting og tilstrekkelig avstand mellom kledning og terreng.

# Tilstandsrapport



## TG 1 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

### Beskrivelse

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre.

Deler av takkonstruksjonen er synlig i uinnredet rom på loft.

Når takkonstruksjoner er helt eller delvis gjenbygde kan ikke takstmann utføre tilfredsstillende undersøkelser uten og utføre destruktive tiltak, takstmann ser allikevel etter spor/merker og indikasjoner på avvik eller ufagmessige løsninger men som følge av konstruksjonsløsning og at det ikke foreligger dokumentasjon er slike avvik svært vanskelige og avdekke

Det er registrert fukt skjolder rundt gjennomføring til lufting, men ved fuktighetsmåling ved bruk av fuktindikator er det ikke registrert forhøyede fuktverdier. Som følge av alder på taktekkning og undertak, anbefales det at takkonstruksjonen jevnlig kontrolleres.

## TG 2 Vinduer

### Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vinduene har ulik alder i boligen, hvor det er skiftet ut til 1 stk vindu og 1 stk balkongdør i nyere tid.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Store deler av vinduene har passert mer enn 50 % av forventet levetid. Det er aldersslitasje, særlig på de mest værutsatte fasadene.

TG 2 er gitt på bakgrunn av alder og registrert elde.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

# Tilstandsrapport

Vinduernes alder innebærer økt behov for vedlikehold. Med økende alder øker sannsynligheten for avvik knyttet til pakninger, omramming, overflatebehandling og øvrige funksjoner.

Det er også økt risiko for lekkasjer og fuktinntrengning til tilstøtende konstruksjoner over tid

Det må forventes økt vedlikeholdsbehov fremover, spesielt på værutsatte fasader. Tidspunkt for eventuell utskifting er vanskelig å fastsette, da dette avhenger av vedlikehold, klima og materialkvalitet.



## TG 2 Dører

### Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Det er ulik alder på dørene i boligen.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dører av eldre dato har passert mer enn 50 % av forventet levetid. Det er registrert slitasje som følge av alder og elde.

TG 2 er gitt på bakgrunn av alder og registrert elde.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dørenes alder innebærer økt behov for vedlikehold. Med økende alder øker sannsynligheten for avvik knyttet til pakninger, omramming, overflatebehandling og øvrige funksjoner.

Det er også økt risiko for lekkasjer og fuktinntrengning til tilstøtende konstruksjoner over tid

Det må forventes økt vedlikeholdsbehov fremover, spesielt på værutsatte fasader. Tidspunkt for eventuell utskifting er vanskelig å fastsette, da dette avhenger av flere faktorer som vedlikehold, klima og materialkvalitet.

# Tilstandsrapport



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

### Beskrivelse

Terrasse utført av trekonstruksjoner, med behandlede terrassebord som plating og rekkverk av tre.

Under terrasse i forlengelse av tilbygg, er undertak utført med tiltaksplater som tekking. Utførelse med tiltaksplater er erfaringsmessig ikke helt tette, og det må påberegnes at det kan forekomme drupp/mindre lekkasjevann fra platene.

## INNVENDIG

## ! TG 1 Overflater

### Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett, laminat, teppegulv og fliser. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater og trepanel.

Overflater beskrives ikke detaljert og har kun en overordnet vurdering. Anbefaler kjøper å besikte og vurdere innvendig overflater selv. Normal bruksslitasje ut i fra alder, bruksmerker, hakk og mindre overflateavvik må forventes og anses som normalt

## ! TG 1 Pipe og ildsted

### Beskrivelse

Boligen har elementpipe og vedovn.

Det er to pipeløp og 2 stk vedovn i bolig. Eier opplyser at det er installert ny vedovn i 2021.

Det opplyses også at det kan være dårlig trekk ved bruk av vedovn. Som tiltak er det installert elektrisk vifte på topp av pipe.

Det er ikke opplyst om noen avvik fra feier.

# Tilstandsrapport



## Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

### Beskrivelse

Gulvet har laminat. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ved hulltaking og fuktmåling i rom under terreng ble det registrert forhøyede fuktverdier i bunnsvill. Måleresultatene indikerer fuktpåvirkning i konstruksjonen, og forholdet kan være tegn på fuktinntrenging fra grunn eller omkringliggende konstruksjoner. Registrerte forhold tilsier at utvendig drenering og/eller fuksikring kan ha redusert eller nedsatt funksjon. Byggets alder og konstruksjonsutførelse med vegger mot terreng medfører generelt økt risiko for fuktrelaterte skader.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedvarende fuktbelastning i bunnsvill og tilstøtende konstruksjoner kan over tid føre til fukt- og råteskader. Forholdet kan også påvirke innemiljøet negativt dersom fuktbelastningen vedvarer over tid. Skader kan være skjult bak innvendige overflater og det kan ikke utelukkes ytterligere skadeomfang utover det som var tilgjengelig ved befaringen.

Eier opplyser ved remontering av nye plater på soverom og renovering av bad underetasje ikke ble registrert tegn til fuktskader av vegg. Registrerte forholdet kan utvikle seg over tid og det anbefales nærmere undersøkelser av konstruksjonen for å kartlegge skadeomfang og årsak til fuktpåvirkningen. Registrert forhold må også sees i sammenheng med registrerte avvik under punktet "utvendig drenering og fuksikring". Tiltak og forbedring av utvendig drenering og fuksikring bør påberegnes. Ved eventuelle skadde materialer i bakenforliggende konstruksjoner bør skiftes ut.



# Tilstandsrapport

## TG 1 Innvendige trapper

### Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp.

## VÅTROM

### ETASJE > BAD

## TG 3 Generell

### Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Våtrommet har en alder hvor forventet levetid for vesentlige bygningsdeler og installasjoner er passert eller nærmer seg utløpt.

På bakgrunn av alder må det forventes svekket funksjon i konstruksjonen, herunder tettesjikt, slukløsning og tilhørende bygningsmessige detaljer. Selv om det ikke nødvendigvis er påvist aktive lekkasjer eller skader på befaringsdagen, innebærer alderen i seg selv en forhøyet risiko for skjulte avvik og funksjonssvikt.

Våtrom er en konstruksjonstype med høy skadefrekvens, og erfaring tilsier at svikt i tettesjikt og fuktsikring ofte oppstår etter endt forventet levetid. Eventuelle skader kan utvikle seg skjult og få et større omfang før de oppdages.

### Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Vindu står i våtsone til dusj,  
naturlig ventilasjon

### Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Det bør påberegnes renovering av våtrommet.

Ved renovering må våtrommet prosjekteres og utføres i henhold til gjeldende krav og anbefalte løsninger, herunder tettesjikt, fallforhold og fuktsikring. Arbeid bør utføres av kvalifisert fagperson.

Bruk av dagens våtrom er på kjøpers eget ansvar.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**



### ETASJE > BAD

## TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 6. Hulltaking er foretatt ved/i Skillevegg mellom soverom og bad.

# Tilstandsrapport

Hulltaking og fuktmåling er utført som punktkontroll, og undersøkelsen gir derfor kun informasjon om tilstanden i det kontrollerte området. Forhøyede fuktverdier andre steder i tilhørende konstruksjoner kan ikke utelukkes uten mer omfattende eller destruktive undersøkelser.

Hulltaking er utført i skillevegg mot våtsone, hvor sannsynligheten for eventuell fuktpåvirkning normalt vurderes å være størst.



## UNDERETASJE > BAD

### Generell

#### Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

Bad er renoverert i 2020/2021 og er utført ved hjelp av egeninnsats. Rør og elektro er utført av fagfolk

Det er ikke byttet ut vannledninger eller avløpsrør ved renovering av bad.

Det er fremlagt bildedokumentasjon av membran og innebygget sisterner på befaringdagen.

## UNDERETASJE > BAD

### TG 1 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.

## UNDERETASJE > BAD

### TG 1 Overflater Gulv

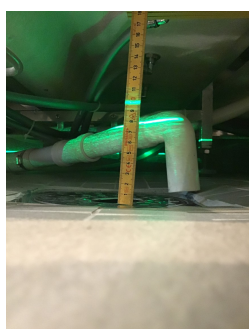
#### Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Det er lagt nye varmekabler i anledning av renovering av bad-

Det er ikke oppbrett av membran ved terskel. Det er registrert fall på gulv mot sluk. Ved vanntest på gulv er det registrert at vann ledes til sluk på gulv. Sluk fra badekar ledes direkte ned i sluk i gulv.

# Tilstandsrapport



## UNDERETASJE > BAD

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Eier har bilde av smøremembrann på gulv.

Det er byttet ut til ny sluk ved reovering av bad, som er koblet på eksisterende avløpsledning.

Påpeker at smøremembran ikke kan besiktiges, tilstandsgrad er satt med basis i alder og enkelte observasjoner ved befaring.



## UNDERETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant,veggmontert toalett og badekar.

## UNDERETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Det er elektrisk styrt vifte.

## UNDERETASJE > BAD

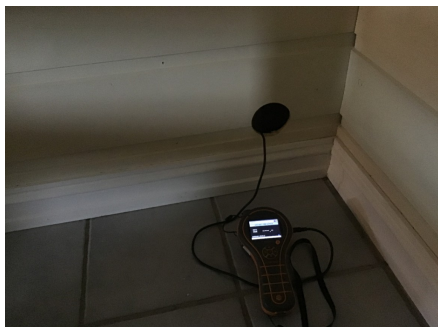
### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Hulltaking og fuktmåling er utført som punktkontroll, og undersøkelsen gir derfor kun informasjon om tilstanden i det kontrollerte området. Forhøyede fuktverdier andre steder i tilhørende konstruksjoner kan ikke utelukkes uten mer omfattende eller destruktive undersøkelser.

Det påpekes at hulltaking ikke er gjennomført i vegg mot våtsone til badekar, hvor sansynligheten for å finne fuktighet er størst, på grunn av tilhørende konstruksjoner ved badekar grenser mot våtsone på vaskerom og yttervegg.



## UNDERETASJE > VASKEROM

### TG 3 Generell

#### Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Våtrommet har en alder hvor forventet levetid for vesentlige bygningsdeler og installasjoner er passert

På bakgrunn av alder må det forventes svekket funksjon i konstruksjonen, herunder tettesjikt, slukløsning og tilhørende bygningsmessige detaljer. Selv om det ikke nødvendigvis er påvist aktive lekkasjer eller skader på befaringsdagen, innebærer alderen i seg selv en forhøyet risiko for skjulte avvik og funksjonssvikt.

Våtrom er en konstruksjonstype med høy skadefrekvens, og erfaring tilsier at svikt i tettesjikt og fuktsikring ofte oppstår etter endt forventet levetid. Eventuelle skader kan utvikle seg skjult og få et større omfang før de oppdages.

#### Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

#### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Det bør påberegnes renovering av våtrommet.

Ved renovering må våtrommet prosjekteres og utføres i henhold til gjeldende krav og anbefalte løsninger, herunder tettesjikt, fallforhold og fuktsikring. Arbeid bør utføres av kvalifisert fagperson.

Bruk av dagens våtrom er på kjøpers eget ansvar.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**

# Tilstandsrapport



## UNDERETASJE > VASKEROM

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Skillevegg mellom soverom og vaskerom. Fuktvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6.

Hulltaking og fuktmåling er utført som punktkontroll, og undersøkelsen gir derfor kun informasjon om tilstanden i det kontrollerte området. Forhøyede fuktverdier andre steder i tilhørende konstruksjoner kan ikke utelukkes uten mer omfattende eller destruktive undersøkelser.



## KJØKKEN

### ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TG 1 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjølfryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, kaffemaskin, micro, stekeovn, vannstoppssystem og komfyrvakt.

Eier opplyser at kjøkkenet ble byttet ut i 2015.

Denne rapporten kan ikke gå ut i fra om hvitevarene er medtatt i kjøp av bolig eller ikke. Det som er nevnt av hvitevarer og innredning på kjøkken, er kun til informasjon om hva som er på kjøkkenet på befaringsdagen.

### ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TG 1 Avtrekk

#### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

# Tilstandsrapport

## TG 2 Vannledninger

### Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vannledninger som ligger i bakenforliggende konstruksjoner er ikke tilgjengelige for visuell kontroll uten destruktive tiltak. Vurderingen er derfor basert på synlige deler av installasjonen, alder og eventuelle opplysninger om funksjon ved bruk av anlegget

Det ble ikke registrert tegn til funksjonssvikt på befaringdagen

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Når vannledninger når høy alder øker sannsynligheten for slitasje, lekkasjer eller funksjonssvikt. Risikoen for skader på installasjonen vil normalt øke med alderen.

Er ikke fagmann for feltet, kontroll og vurdering av anlegget bør utføres av en rørlegger. Som følge av alder, må det påberegner fremtidige utskiftninger.

Det påpekes at tilstandsgrad er satt på bakgrunn av alder-



## TG 2 Avløpsrør

### Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Avløpsrør som ligger i bakenforliggende konstruksjoner er ikke tilgjengelige for visuell kontroll uten destruktive tiltak. Vurderingen er derfor basert på synlige deler av installasjonen, alder og eventuelle opplysninger om funksjon ved bruk av anlegget.

Det ble ikke registrert tegn til funksjonssvikt på befaringdagen

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Andre tiltak:

Når avløpsledninger når høy alder øker sannsynligheten for slitasje, lekkasjer eller funksjonssvikt. Risikoen for skader på installasjonen vil normalt øke med alderen.

Er ikke fagmann for feltet, kontroll og vurdering av anlegget bør utføres av en rørlegger. Som følge av alder, må det påberegner fremtidige utskiftninger.

Det påpekes at tilstandsgrad er satt på bakgrunn av alder.

## TG 1 Ventilasjon

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon, som var typiske utførelse på byggetidspunktet,

## TG 1 Varmesentral

### Beskrivelse

Det er installert varmepumpe.

Ukjent alder på varmepumpe. Det er ikke opplyst om noen funksjonssvikt ved bruk av anlegget. Det anbefales jevnlig rengjøring og service på varmepumpe.

## TG 2 Varmtvannstank

### Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Det er registrert at varmtvannstanken er over 20 år gammel. Varmtvannstanker har begrenset forventet levetid, og risikoen for svikt, lekkasje og redusert driftssikkerhet øker vesentlig med alderen.

### 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 anbefales jevnlig kontroll av tank og tilkoblinger for tegn til lekkasje eller korrosjon. På grunn av alder bør det påregnes utskifting i nærmeste fremtid.



## 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.*

### Beskrivelse

Er ikke fagmann for feltet og vurdering av det elektriske anlegget bør foretas av en elektriker

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.

# Tilstandsrapport

## 1986 Store deler av anlegget er fra byggeår

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

Ja Ja

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 er utført enkelte arbeider på det elektriske anlegget i løpet av eiers tid. Referer til egenerklæringskjema

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 Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ja Det opplyses om at sikring/jordfeilautomat periodevis kan løse ut ved høy belastning, særlig når varmepumpe og kurs til tilbygg er i samtidig drift. Forholdet skal forekomme sjelden, men indikerer at det elektriske anlegget kan være utsatt for overbelastning,

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

Nei 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 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?

Ukjent

## Generell kommentar

Er ikke fagmann for feltet og vurdering av det elektriske anlegget bør foretas av en elektriker

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

### Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

#### Beskrivelse

Dreneringen er fra 1986.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

# Tilstandsrapport

- Det er avvik:

Utvendig drenering og fuktsikring vurderes å ha passert mer enn halvparten av forventet levetid. Ved punktkontroll av synlige deler av fuktsikring er det registrert manglende klemlist ved avslutning av grunnmursplast/fuktsikring. Utførelsen medfører økt risiko for at vann og fukt kan trenge ned bak fuktsikringen.

Ved hulltaking og fuktmåling i innvendig vegg mot terreng er det samtidig registrert forhøyede fuktverdier i konstruksjonen. Sammenholdt med alder, utførelse og registrerte måleverdier indikerer dette at drenering og/eller utvendig fuktsikring kan ha redusert funksjon.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Mangelfull eller aldrende drenering/fuktsikring kan føre til vedvarende fuktbelastning mot grunnmur og tilstøtende konstruksjoner. Over tid kan dette medføre oppfukning av bindingsverk, råteskader, og redusert levetid på innvendige materialer. Forholdet kan også medføre skjulte skader bak veggkonstruksjoner som ikke var fullt tilgjengelige ved befaringen uten destruktive tiltak. Risikoen for videre utvikling av fuktskader vurderes som forhøyet dersom tiltak ikke gjennomføres.

Det anbefales nærmere undersøkelser for å kartlegge omfang og årsak til fuktpåvirkningen. Funksjon på drenering, terrengfall, overvannshåndtering og utvendig fuktsikring bør vurderes av fagkyndig. Utbedring eller utskifting av drenering og fuktsikring må påregnes rundt hele boligen. Det anbefales også kontroll av innvendige konstruksjoner for eventuelle skjulte fukt- eller råteskader.



## ! TG 1 Grunnmur og fundamenter

### Beskrivelse

Store deler av grunnmuren ligger under bakkenivå og er derfor ikke tilgjengelig for full visuell kontroll. Vurderingen er begrenset til de delene av konstruksjonen som er synlige. Eventuelle skjulte avvik kan ikke utelukkes uten destruktive tiltak.

## ! TG 1 Forstøtningsmurer

### Beskrivelse

Forstøtningsmurer er av betongstein.

## ! TG 0 Terrengforhold

### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Opparbeidet tomt med plen, beplantning og terrasseplattinger på ulike nivåer, i et skrående terrengforhold.

## TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

### Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av ukjent type Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av ukjent type Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Utvendige vann- og avløpsledninger ligger hovedsakelig under bakkenivå og er derfor ikke tilgjengelige for visuell kontroll uten destruktive tiltak. Vurderingen er basert på alder, tilgjengelig informasjon og eventuelle opplysninger fra eier. Det er ikke opplyst om funksjonssvikt ved bruk av installasjonene på befaringdagen

Det ble ikke registrert tegn til funksjonssvikt på befaringdagen

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Utvendig vann- og avløpsledninger er skjulte rør som ligger under bakkenivå og det er ikke mulig for takstmann å vurdere dette. Påpeker at tilstandsgrad er satt ut i fra alder, da inspeksjon av rør og ledninger ikke er mulig å inspisere. Det er heller ikke gjort kjent fra eier om mulig funksjonssvikt på rørene og at de fungerer som normalt idag.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Andre tiltak:

Alder må tas i betraktning og fremtidig vedlikehold og utskiftninger må forventes, men tidspunkt er det vanskelig å si noe om.

## TG IU Oljetank

### Beskrivelse

Det er oljetank av ukjent type.

Eier opplyser at det er nedgravd oljetank under støpt betongplattning under tilbygg. Eier opplyser også at det skal utføres sanering av tank før salg av bolig.

Oljetank er ikke besiktes og at tiltak må gjennomføres.

## 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 byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.*

## ! Helse, miljø og sikkerhet

### Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

# Tilstandsrapport



# 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

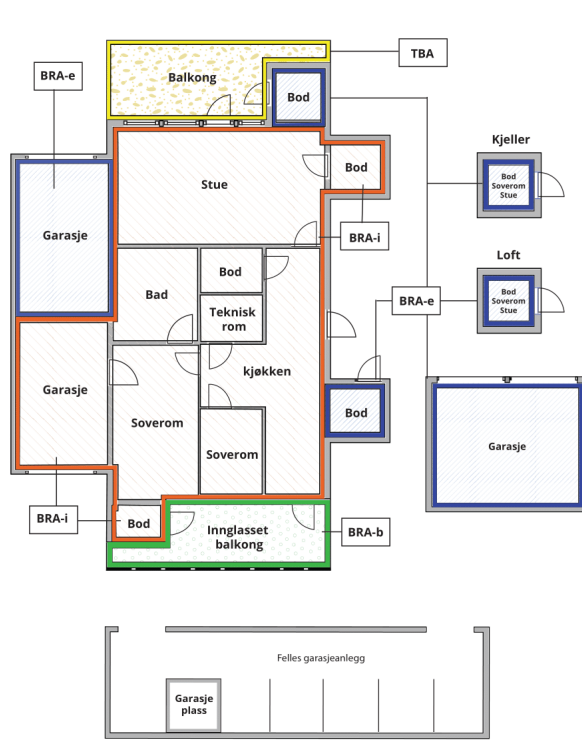
## Hva er måleverdig areal?

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, skjeheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

## Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

## Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

## Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

# Arealer

## Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Loft	37			37		22	59
Etasje	128			128	47		128
Underetasje	94			94			94
<b>SUM</b>	<b>259</b>				<b>47</b>	<b>22</b>	<b>281</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>259</b>						

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Uinnredet loft, gang, soverom		
Etasje	Gang, soverom, bad, stue/kjøkken, stue, tv-stue / treningsrom		
Underetasje	Entré, gang, soverom, soverom 2, soverom 3, bad, vaskerom		

### Kommentar

BRA-i: Innvendig areal bolig

TBA: Areal utvendig terrasseplattinger.

ALH: Ikke målbare areal som har himlingshøyde lavere enn 190cm

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Det er fremlagt godkjente og byggemeldte tegninger, hvor dagens romfordeling avviker fra byggemeldte plantegninger.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Referer til egenerklæringskjema

## Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Garasje		45		45			45
Loftsrom						27	27
<b>SUM</b>		<b>45</b>				<b>27</b>	<b>72</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>45</b>						

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Garasje		Garasje	
Loftsrom		Loftsrom	

### Kommentar

BRA-e: innvendig areal garasje  
ALH: Ikke målbare areal loftsrom garasje.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Det er fremlagt godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.5.2026	Andreas Meling Kurt Leksbø	Takstingeniør Kunde

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4225 LYNGDAL	162	216		0	809 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

#### Adresse

Oftebro terrasse 30

#### Hjemmelshaver

Leksbø Kurt

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Boligen ligger i et etablert området for boligbebyggelse

### 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

Opparbeidet tomt på ulik nivåer i et skrående terreng, med beplantning, plen, forstøtningsmurer, treterrasser,

### Tinglyste/andre forhold

Det er ikke opplyst om noen spesielle tinglyste eierforhold på denne matrikkelenheten

### Andre Merknader

Vurdering av etasjeskiller tas ikke med i denne rapporten. Etasjeskiller er fra byggeår og er av treverk. Det er forutsatt at skjevheter, ulikheter på høyde og eventuell knirk kan forekomme i et eldre trehus og kan ikke sammenlignes med dagens krav til plant underlag.

Eldre bolig som er bygget etter datidens forskrifter, må ikke forveksles med boliger som er oppført etter dagens standarder og krav.

Rapporten tar ikke stilling til hva som er følger med i salget av inventar, løsøre og hvitevarer. Er for eksempel hvitevare nevnt, er dette kun til informasjon om hva som er på kjøkkenet på befaringsdagen ved tilstandsvurdering av kjøkkenet.

Eier opplyser at det har vært tilfelle av mus i bolig og er blitt registrert på uinnredet rom på loft og i mellometasje. Eier opplyser også at det er utført tiltak ved å etablere musebørste rundt boligen og at det ikke er registrert tilfelle av mus i etterkant. Det ble ikke registrert tilfelle av mus på befaringsdagen. Påpeker at det ikke er mulig å avdekke eventuelle skader fra smågnagere i bakenforliggende konstruksjoner uten destruktive tiltak, eventuelle skjulte avvik kan ikke utelukkes.

Eier opplyser også at det kan være tilfelle av maur i bolig, og at det er gjentakende problem hvert år. Tilfelle av maur må påberegnes og anbefales bruk av maurfeller/gift jevnlig.

Det blir nevnt at det har vært tilfelle av sølvkre på bad i underetasje, men at det ikke har vært tilfelle av sølvkre etter renovering av bad.

## Bygninger på eiendommen

### Garasje



#### Anvendelse

#### Byggeår

1988

#### Kommentar

Basert på godkjent søknad

#### Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon

#### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

#### Beskrivelse

Garasje er ikke tilstandsvurdert ihht. NS 3600 og avhendeingsloven til tryggere bolighandel, og gir kun en enkel beskrivelse:

Garasje er fra byggeår og er jevnlig vedlikeholdt.

Eier opplyser at det kan komme fuktinntregning i bakre murvegg garasje, som følge av dårlig drenering/fuksikring på bakside av garasje.

Det må påberegnes jevnlig vedlikehold og fremtidig utskiftninger som følge av alder og elde.



## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	13.05.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	13.05.2026		Gjennomgått		Nei

# Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.05.2026	

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.