

# Tilstandsrapport

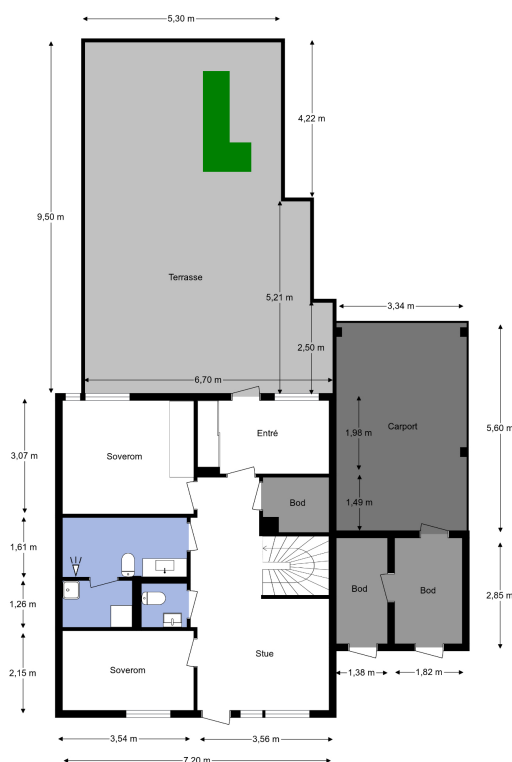
📍 Prost Holms vei 209, 2019 SKEDSMOKORSET

📖 LILLESTRØM kommune

# gnr. 36, bnr. 5

# Andelsnummer 122

Sum areal alle bygg: BRA: 148 m<sup>2</sup> BRA-i: 119 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 13.05.2026

Rapportdato: 18.05.2026

Oppdragsnr.: 11838-26153

Eiendomsverdi ref nr: LJ7242

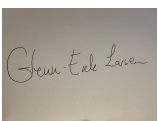
Autorisert foretak: Larsens Takst Service AS

Sertifisert Takstingeniør: Glenn-Erik Larsen



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.

## Rapportansvarlig

A small, square image showing a handwritten signature in black ink on a light-colored background. The signature reads "Glenn-Erik Larsen".

Glenn-Erik Larsen

Uavhengig Takstingeniør

glenn@takstpartner.no

905 31 615

# 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

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

## Kjedehus

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

Boligen er bruks endret og viker fra originale tegninger.

Ett soverom er ombygget med utvidelse av entre, samt oppsetting av en bod.

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet, som avgjør hva rommet er definert som i rapporten.

Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK)

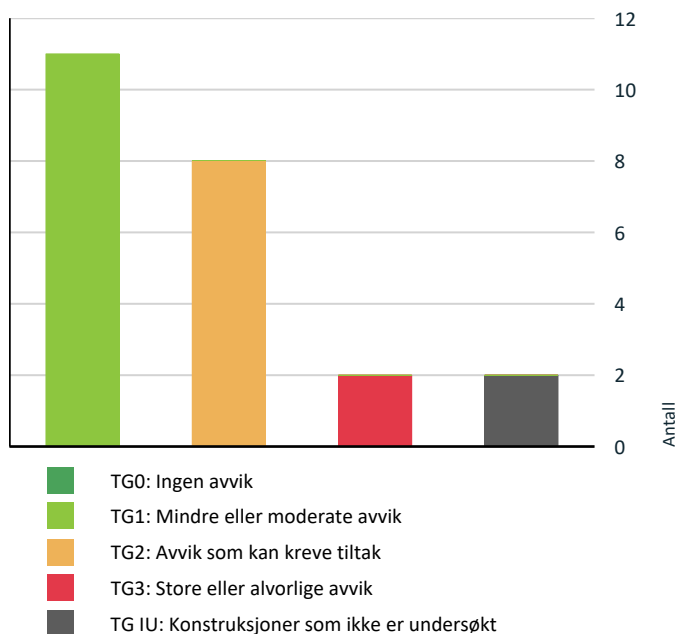
og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon.

Dette er i henhold til "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling".

Det er ikke søknadsplikt med endring av, rom for varig opphold i egen bolig.

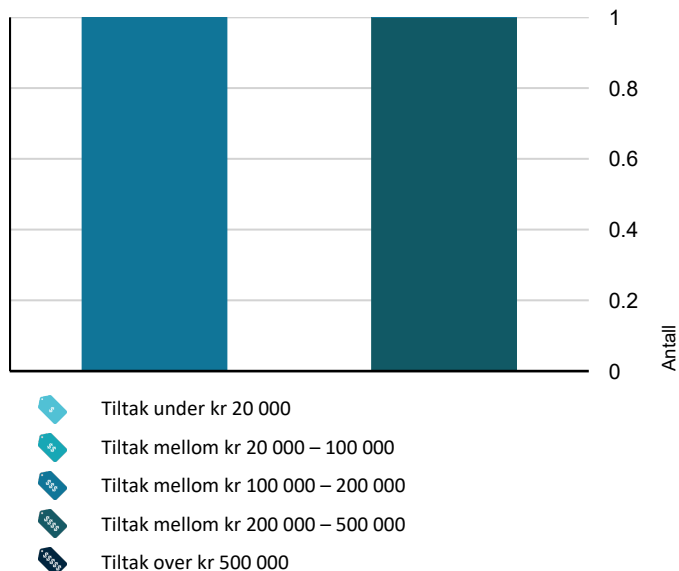
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er utarbeidet for, bolig beliggende i Prost Holms vei 209. Oppdraget ble rekvirert av eier via megler, og gikk ut på å avholde en Tilstandsrapport bolig med arealmåling. Rapporten skal reflektere de byggetekniske forhold som er særlig relevante ved eierskifte på befaringstidspunktet. Det er ikke utført byggetekniske vurderinger vedrørende tilstand for byggets tilstand for fellesarealer.

Boligen ble besiktiget med eier og Takstmann tilstede. På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at bebyggelsen er beheftet med skjulte feil/ mangler eller offentlige pålegg som ikke er utført. Byggets alder og vedlikeholdsmessige tilstand tilsier at det ved oppussing og ombygging vil kunne avdekke feil og mangler ved bygget. Tinglyste servitutter er ikke kontrollert. Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall er oppgitt av eier og er ikke etter kontrollert av undertegnede. Oppgitte årstall må anses som omtrentlige. Grunnforhold/ setningskader er ikke kontrollert. Takstmannen er ikke autorisert på el-anlegg, og kommentarer vedrørende dette punktet i rapporten er basert på generell kunnskap. Det er ikke observert eller gjort til kjenne skader eller andre forhold som takstmannen har tatt i betraktning på taksering tidspunktet. Det må alltid beregnes noe overflatebehandling ved et evt salg.

Arealene er målt opp på stedet eller fra plantegninger i ihht. takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger, uten hensyn til byggeforskriftenes krav. Det er om mulig utført inngrep i konstruksjonen på befaringen, samt enkel fuktsøk på bad med fuktmålerindikator av type Protymeter MMS. Fuktsøk med instrumenter på bad med fliser vil kunne gi utslag på fukt, selv om membransjiktet er tett. Fuktsøkeren søker 2-3 cm ned i underlaget, men kan ikke bestemme om er oppå eller bak membran. Et utslag på en fuktsøker er derfor bare veiledende, og det måles RF ved hulltagning i tilstøtende rom om mulig til våtrom. Varme og lydisolering er ikke konstatert i konstruksjoner, men antas å være utført i ihht byggeårets normer og krav.

## Oppsummering av avvik

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

### Kjedehus

#### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > 1. etg > Bad/ vaskerom > Generell [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etg > Bad/ vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

## ! TG 1U KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)

## ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

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

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

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

! Spesialrom > 1. etg > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [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 [Gå til side](#) dagens forskriftskrav.
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

# Tilstandsrapport

## KJEDEHUS

### Byggeår

1985

### Tilbygg / modernisering

2015	Ventilasjon	Skiftet motor på loft for mekanisk avtrekk.
2015	Kjøkken	Montering av kjøkken med hvitevarer.
2015	Overflater	Legging av smartpanel på vegger og nye gulv på soverommene.
2015	Overflater	Maling av stue i 1. og 2.etg.
2015	Konstruksjoner	Utvidelse av entre, oppsetting av innvendig bod.
2016	Terrasse/ balkong	Bygging av terrasse ved inngangsparti, legging av terrassebord på balkong.
2016	Utvendig	Maling av kledning, skifte av de fleste vinduer untatt fastfelt. Arbeidet er utført i regi av Brl.
2016	Utvendig	Legging av nytt utvendig tak. Arbeidet er utført i regi av Brl.
2023	El-arbeid	Montering av elbil-lader, arbeidet er utført av EDB.

## UTVENDIG

### TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

#### Beskrivelse

Yttertaket er belagt med takplater, med tilhørende beslag. Taket er i følge eier skiftet i 2022/23

### TG 2 Nedløp og beslag

#### Beskrivelse

Takrenner, nedløp og beslag fremstår i lakkert stål.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Nedløp fra renne og drenerør har sklidd fra hverandre.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Nedløp og drenerør må kobles sammen, for å lede vann vekk fra grunnmur.

### TG 1 Veggkonstruksjon

#### Beskrivelse

Boligen fremstår med yttervegger i bindingsverkskonstruksjon, som er utvendig kledd med liggende kledning.

### TG IU Takkonstruksjon/Loft

# Tilstandsrapport

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

## Beskrivelse

Takkonstruksjon fremstår med taksperrer i trevirke.  
Taksperrer er ikke synlig for befarings.

## TG 1 Vinduer

### Beskrivelse

Vinduer i boligen fremstår med 2-lags glass i trerammer fra 2020,  
Det er to fastnett med glass fra byggeår.

Avhengig av lys- og solforhold kan punktering  
i glass være vanskelig å se.  
Og derfor kan det være tilfelle at glass er punktert,  
uten at det er oppgitt i denne rapporten.  
Avvik på årstall kan forekomme.

Årstall: 2020

Kilde: Produksjonsår på produkt

## TG 2 Dører

### Beskrivelse

Entredør i laminert utforming med glassfelt.  
Entredør fremstår med normal funksjonalitet.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Det er påvist glippe mellom dørblad og karm.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dørblad har behov for justering for å tette mot karm.

## TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Adkomst til balkong fra stue, med gulvareal på ca.8m<sup>2</sup>.  
Gulvet er belagt med terrassebord.

Adkomst til terrasse ved inngangsparti, med gulvareal på ca.55m<sup>2</sup>.  
Gulvet er belagt med terrassebord.

## INNENDIG

## TG 1 Overflater

### Beskrivelse

Innvendige gulvflater belagt med henholdsvis:  
Parkett, laminat, fliser og belegg.  
Innvendige veggflater belagt med henholdsvis:  
Malte flater av plater, strie, panel og mur.  
Innvendige takflater belagt med henholdsvis:  
Malte flater i alle rom bestående av panel og plater.  
Takhøyde i boligen er målt opp mot 3,7m i 2.etg.

# Tilstandsrapport

Det er observert noe bruksmerker i overflater av parkett, dette anses som vanlig bruksslitasje.  
Det er observert en del glipper i gulvflater mot terskler/gerikter.

## TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

### Beskrivelse

Etasjeskille i tre og dekke i betong mot grunn.  
Flere rom i hvert plan ble kontrollert av Takstmann.

### Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er registrert 20 mm. høydeforskjell på gjennomgående mål i stue i 1.etg.  
Høydeforskjell på dette nivået er svært vanskelig å registrere uten nivelleringslaser.

### Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

## TG 2 Pipe og ildsted

### Beskrivelse

Det er ildsted i stue med tilhørende element pipe, pipe er kledd med stein i 2.etg. Og har pusset overflate i 1.etg.

### Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

### Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

## TG 1 Innvendige trapper

### Beskrivelse

Innvendig trapp fremstår med  
Lakkerte vanger, trinn, rekkverk og håndløper.

## TG 1 Innvendige dører

### Beskrivelse

Innvendige dører fremstår med:  
profilerte/glatte dørblader i malt/ finert utførelse.  
Dørblader, dørvridere og karmen,  
fremstår med normal funksjonalitet.

## TG IU Andre innvendige forhold

### Beskrivelse

Tekniske installasjoner/komponenter er ikke funksjon testet på befaring, det ble ikke opplyst om problemer/feil på installasjoner/ komponenter i boligen på befaringen av eier.

# Tilstandsrapport

## VÅTROM

### 1. ETG > BAD/ VASKEROM

#### TG 3 Generell

##### Beskrivelse

Badet fremstår med eldre konstruksjoner, ut i fra alder og fuktskader blir badet kategorisert til TG3.  
Badet fremstår med belegg på gulv og plater på vegger.  
Røropplegg med: origanalt sluk i plast, skjulte vannrør i kobber.  
Innredning og garnityr med dusjglass, servant med underskap, speil med lys over og wc.

##### Vurdering av avvik:

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

Det er ved måling mot flere vegger oppdaget større fuktutslag, det er i tillegg observert svartsopp i sokkel under veggplater.

##### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**



Synlig svartsopp på belegg



Fukt i veggplater på bad



Sluk ved dus



Sluk i vaske del

### 1. ETG > BAD/ VASKEROM

#### TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

##### Beskrivelse

Hulltaking mot bad viser måling på, 77 % relativ fuktighet i veggskille.

Det er ikke akseptabelt at konstruksjonen bak membran eller våtromsplater, overstiger ca. 75–80 % RF over lengre tid.

Kritisk grense for relativ fuktighet (RF) i en vegg mot bad, avhenger av hvilket materiale som ligger i konstruksjonen.

Det finnes ikke én universell prosent, men byggforsk og bygningsfysikk

# Tilstandsrapport

opererer med omtrentlige kritiske RF-grenser der mugg og råte begynner å utvikle seg.

## Vurdering av avvik:

- Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.
- Det er i hulltakingen påvist fukt/råteskader.

## Konsekvens/tiltak

- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for ytterligere skadeutvikling.
- De påviste skader må utbedres.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**



Verdier av måling



Måling med hygrometer

## KJØKKEN

### 2. ETG > KJØKKEN

#### 📍 TG 1 Overflater og innredning

##### Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra Ikea fremstår med profilerte fronter. Laminert benkeplate med oppvaskkum og 1-greps blandeblender. Lys under overskap, ventilator med avtrekk ut1. Integrerte hvitevarer med: komfyr, platetopp, oppvaskmaskin og kjølfryseskap.

innredning fremstår med normal funksjonalitet.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

### 2. ETG > KJØKKEN

#### 📍 TG 1 Avtrekk

##### Beskrivelse

Ventilator over komfyr er tilkoblet med utkast.

Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykappull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen opplyses og fungerer tilfredsstillende.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

## SPESIALROM

# Tilstandsrapport

## 1. ETG > TOALETTROM

### TG 2 Overflater og konstruksjon

#### Beskrivelse

Overflater på Wc er belagt med:  
Malte plater på vegger, samt belegg på gulv.  
Innredning og garnityr fremstår med: Servant, speil og wc.

Det anbefales montering av Waterguard (lekkasjesikring),  
i rom uten sluk med vanninstallasjoner.

Det var ikke krav til Waterguard,  
ved oppføring av toalettrom.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG settes ut i fra alder på komponenter med slitasje på pakninger etc.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konstruksjoner fremstår med normal funksjonalitet,  
det er ikke behov for tiltak pr. nå.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

#### Beskrivelse

Kjøkken:  
Vanntilførsel med kobberør.

Bad/ vaskerom:  
Det er skjulte/ åpne rør av kobber til installasjonene.

Wc: Vanntilførsel med åpne kobberør.

Stoppekraner:  
Kraner er plassert i luke på vaskerom,  
kraner er testet og fungerer tilfredstillende.

Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales  
derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom  
dette er ønskelig. Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever  
spesielt utstyr og kompetanse.

#### Vurdering av avvik:

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

Tilførselsrør av kobber i boligen er vurdert til å ha en alder,  
som tilsier at anbefalt brukstid er passert.  
På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om  
risiko for skjulte avvik, svekket funksjon,  
usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.

#### Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Det anbefales å montere Waterguard/  
vannstopper på vanninstallasjoner på kjøkken og wc.  
Unnlatt montering av Waterguard,  
kan føre til større skader på nærliggende konstruksjoner  
ved lekkasje fra vannrør.

# Tilstandsrapport



Stoppekraner for boligen

## TG 2 Avløpsrør

### Beskrivelse

Avløpsrør i boligen fremstår med originale plastrør.

Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.

Anlegget er kun visuelt besiktiget da en mer omfattende inspeksjon krever spesielt utstyr og kompetanse.

### Vurdering av avvik:

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

TG settes ut i fra alder på rørstamme i boligen, da mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt.

Rør fra kjøkkenet har ofte 20–30 % kortere levetid enn rør fra bad. Dette skyldes at fett og sterke oppvaskmidler over tid kan tære på materialet.

### Konsekvens/tiltak

Eldre avløpsrør bør vurderes av en fagmann, da sjansen for at lekkasje kan oppstå er større med eldre rør. Avløpsrør fungerer tilfredsstillende med dagens løsning.

## TG 1 Ventilasjon

### Beskrivelse

Ventilasjon i boligen fremstår med:  
Naturlig ventilasjon via spalter i vinduer, samt mekanisk avtrekk fra ventil på våtrom og wc.

Aggregat for mekanisk avtrekk av type Villavent, er plassert på loft med adkomst fra stue.

Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykappull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen opplyses og fungerer tilfredsstillende. Dette er en skjønnsmessig vurdering av takstmannen.

## TG 1 Varmesentral

### Beskrivelse

Oppvarming i boligen ved panelovner,

# Tilstandsrapport

vedovn i stue, samt stråleovn på bad.

Varmeinstallasjoner er ikke funksjons testet på befaring, men opplyses og fungerer normalt. Det er ikke opplyst om noe feil eller mangler fra eier.

## Varmtvannstank

### Beskrivelse

Varmtvannsbereder av ukjent type/ alder er plassert i luke fra stue.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG settes ut i fra alder på varmtvannsbereder, da mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å montere Waterguard/  
vannstopper som sikkerhet for varmtvannsbereder.  
Unnlatt montering av Waterguard,  
kan føre til større skader på nærliggende konstruksjoner  
ved lekkasje fra vannrør.

## Elektrisk anlegg

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

*Tilstanden er vurdert ut fra den 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

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 El-tilsyn) eller registrert elektro virksomhet, og en bygningskyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstands graden 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 en registrert elektro virksomhet.

Elektrisk anlegg er en kombinasjon av åpent og skjult anlegg. Sikringskap med automatsikringer er plassert i entre.

Det ble ikke opplyst om noe feil med det elektriske anlegget i leiligheten på befaringen.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i

# Tilstandsrapport

eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

**Nei**

## Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**Det er uvisst når hele anlegget ble totalt rehabilitert, da det ikke er fremlagt fullstendig dokumentasjon på anlegget.**
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ukjent Dagens eier kan ikke svare for arbeid som er utført for tidligere eier, det må foreligge full dokumentasjon på anlegget om dette skal bekreftes. Det foreligger dokumentasjon på arbeid som er utført for dagens eier.**
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ukjent**  
**Det er ikke fremlagt dokumentasjon for el-arbeid på kjøkken, eller montering av elbil lader.**
- 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**
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
- Har det vært brann, brannpilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

## Generelt om anlegget

- 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  
**Ja**
- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

## Inntak og sikringsskap

- 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**
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
- Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Ja Det elektriske anlegget er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.**

**Ved manglende dokumentasjon og noe eldre el-anlegg, anbefales det alltid en gjennomgang av EL-fagmann.**

**Dette for å utelukke feil og slitasje på anlegget, som takstmann ikke har kompetanse til å oppdage ved visuell befarings. Feil på el-anlegg kan føre til gnist/kortslutning og brann.**

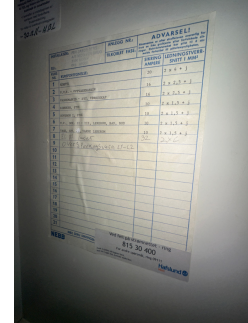
## Generell kommentar

Levetiden på et elektrisk anlegg er vanligvis rundt 25-30 år. Etter denne perioden kan det være behov for vedlikehold, utskiftninger eller reparasjoner, spesielt på grunn av svekket isolasjon og utslitt utstyr. Det er viktig å være oppmerksom på tegn på slitasje, som misfarging, varme eller skader på ledninger og koblingspunkter. Hvis boligen har et anlegg fra før 1990-tallet, er det sannsynlig at det ikke lenger oppfyller dagens krav til sikkerhet og kapasitet.

# Tilstandsrapport



Sikringsskap med automatsikringer.



Kursoversikt i sikringsskap



Samsvarserklæring for strømmåler

## 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 bygningsakkyndige 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 byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.*

### Helse, miljø og sikkerhet

#### Beskrivelse

Ved taksering av leiligheter sjekker takstmannen generelt fysiske forhold som tilstand på kjøkken, bad, vinduer, tekniske installasjoner (el, VVS), for å vurdere boligens risiko for kjøper, mens HMS-sjekken for selve leiligheten primært fokuserer på eierens ansvar for røykvarslere, brannslukningsutstyr og sikringsskap, samt nødvendig dokumentasjon som følger boligen for å oppfylle lover og forskrifter. Selve takseringen vurderer boligens tekniske stand.

#### Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

#### Konsekvens/tiltak

- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

# Tilstandsrapport

## Radon:

Det må foreligge en rapport med moderate resultater, om området for boenheten skal kunne "frisk meldes". Det anbefales måling av radon for å utelukke forhøyede verdier i boligen. Forhøydede verdier av radon kan være helsefarlig.

Boligen ligger i ett område med moderate målinger, i følge oversiktskart for radonmåling fra DSA.



Manglende håndløper i trapp



Avstan mellom opptrinn

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

## Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

## Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som optas av yttervegger.



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 bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleindeling

Den bygningsfaglige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsfaglige 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 bygningsfaglige 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.

## Kjedehus

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)				
1. etg	61			61	55		61
2. etg	58			58	8	3	61
Carport		20		20			20
Utvendig bod		5		5			5
Utvendig bod 2		4		4			4
<b>SUM</b>	<b>119</b>	<b>29</b>			<b>63</b>	<b>3</b>	<b>151</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>148</b>						

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etg	Bad/ vaskerom, toalettrom, stue, bod, soverom, entré, soverom 2		
2. etg	Soverom, stue, kjøkken		
Carport		Carport	
Utvendig bod		Bod	
Utvendig bod 2		Bod	

### Kommentar

Boligens 1.etg. er målt til 60,5m<sup>2</sup> og er avrundet til 61m<sup>2</sup>.

Boligens 2.etg. er målt til 57,5m<sup>2</sup> og er avrundet til 58m<sup>2</sup>.

Dette er i henhold til takstbransjens måleregler NS:3940.

Med boligen følger det to utvendige boder på 5,2 og 3,9m<sup>2</sup>m<sup>2</sup>.

Bod arealer utgjør til sammen 9m<sup>2</sup> BRA-E.

Balkongen i 2.etg. er målt til 7,6m<sup>2</sup> og er benevnt i TBA.

Terrassen ved inngangsparti er målt til 55m<sup>2</sup> og benevnt i TBA.

Med boligen følger det også en carport på ca. 20m<sup>2</sup> som er benevnt i BRA-E.

Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal. Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet er definert som P-ROM eller S-ROM i arealoppsettet.

Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon. Dette er i henhold til "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling".

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:*

---

Boligen er bruks endret og viker fra originale tegninger.  
Ett soverom er ombygget med utvidelse av entre,  
samt oppsetting av en bod.

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet,  
som avgjør hva rommet er definert som i rapporten.  
Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK)  
og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken,  
uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon.  
Dette er i henhold til "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling".

Det er ikke søknadsplikt med endring av,  
rom for varig opphold i egen bolig.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.5.2026	Glenn-Erik Larsen	Takstingeniør
	Carmen Stine Rendal Larsen	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3205 LILLESTRØM	36	5		0	11039.3 m <sup>2</sup>	Opplysninger er hentet fra eiendomsverdi	Eiet

### Adresse

Prost Holms vei 209

### Hjemmelshaver

Carmen Stine Rendal Larsen

## Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/VESTVOLLEN TERRASSE BORETTSLAG	948722852		BORI BBL	Larsen Carmen Stine Rendal

## Innskudd, pålydende mm

### Andelsnummer

122

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Boligen er en enebolig i kjede, som går over to plan.  
Boligen fremstår med: 3 soverom, bad, wc og vaskerom  
Kjøkkeninnredning fra Ikea med integrerte hvitevarer.  
Adkomst til balkong fra stue med overbygg,  
samt en større terrasse i front av boligen.  
Med boligen følger det to utvendige boder med lagringsplass.  
Det er oppstillingsplass for to biler, en i carport og en på tomt.  
Det er montert elbil lader på husvegg.

Boligen fremstår med varierende bruksslitasje på innvendig bygningsmasse.  
Det er behov for oppgradering av våtrommene.  
Det bør alltid påregnes noe overflatebehandling ved kjøp av brukt bolig.  
Bygninger kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring.  
Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsrør og evt. drenering.  
Elde og utidsmessig het kombinert med endret bruk,  
kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	16.05.2026		Gjennomgått		Nei
Ordregrunnlag			Ikke gjennomgått		Nei
Ordregrunnlag			Ikke gjennomgått		Nei
Kundeskjema	16.05.2026		Gjennomgått		Nei
Vedtekter	16.05.2026		Gjennomgått		Nei
Husordensregler	16.05.2026		Gjennomgått		Nei
Meglerbrev	16.05.2026		Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.05.2026	

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.