



# Tilstandsrapport

 Enebolig

 Lyngveien 3 , 7391 RENNEBU

 RENNEBU kommune

 gnr. 61, bnr. 56

Sum areal alle bygg: BRA: 222 m<sup>2</sup> BRA-i: 186 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 23.04.2026

Rapportdato: 07.05.2026

Oppdragsnr.: 11741-1696

Eiendomsverdi ref nr: TN1406

Autorisert foretak: Midt Norsk Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Tor Gunnar Uv



**MIDT NORSK  
TAKST AS**

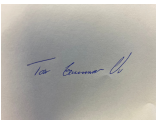
Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

# MIDT NORSK TAKST AS

Midt Norsk Takst har kontorer på Oppdal, Halså, Tynset og Trondheim. Firmaet har 5 takstingeniører totalt med bred erfaring fra tilstandsrapporter, skadetaksering, landbruk og næringseiendommer.



## Rapportansvarlig



Tor Gunnar Uv

tor@mntakst.no

934 29 338

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den 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

Boligen er oppført i en etasje over grunnmur i leca og med støpt kjellergulv. Veggkonstruksjonen er i bindingsverk og er utvendig kledd med stående panel samt med liggende panel i gavlspisser. Taket har saltaksform og er teknet med metallplater. Etasjeskillet er i tre og vinduer med 2-lags glass og koblet glass.

På grunn av alder og slitasje på enkelte bygningsdeler må det påregnes vedlikehold og utskiftinger. For nærmere opplysninger henvises det til punkter i rapporten.

## Enebolig - Byggeår: 1969

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater og er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, takteking, undertak og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket uten tilstrekkelig sikkerhetsutstyr. Det kan være skjulte skader som ikke er synlige under befaringen fra bakkenivå. Det tas utgangspunkt i at taktekkingen på hoveddelen av boligen ble skiftet i forbindelse med oppføring av tilbygg i ca 1994.

Nedløp og beslag er i metall, fra opprinnelig byggeår samt fra ca. 1994 på tilbygget. I gradrennen over inngangspartiet er det etablert varmekabel med bryter i gangen. Varmekabelen er ikke funksjonstestet.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade har stående og liggende bordkledning fra henholdsvis 1969 og fra ca 1994 på tilbygg med garasje.

Takkonstruksjonen i den eldste delen av boligen har W-takstoler i tre og taktro som undertak. Det er etablert ventiler i gavlvegger og luftespalter ved raft. Takkonstruksjonen over garasjen fra ca. 1994 er oppført som en lukket konstruksjon uten inspeksjonsmulighet. Det registreres luftespalter ved raft også her.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass datert 1995-1996 i 1. etasje og vinduer med 2-lags glass datert 1976 og vinduer med koblet glass fra byggeår i kjeller. Vinduene i kjeller er med enkelt glass. Glassene i de faste vinduene i stue opplyses i tidligere rapport å være utskiftet i 2010.

Minst i soverom mot garasje har vindu med 2-lags glass datert 2007. Vinduer fremstår med normal slitasje og funksjon.

Bygningen har malt hovedytterdør fra 2014 og malt balkongdør i tre datert 1995. Kjellerdør fra byggeår.

Det er etablert en terrasse mot sør med tilkomst fra stue samt fra terreng. Terrassen har uimpregnert bjekelag med trestolper ned på punktfundamenter i betong samt delvis anlagt på støttemur i leca og punktfundamenter. Det opplyses i rapport fra 2014 at terrassegulvet ble utskiftet i 2013.

Det er etablert strekkmetalltrapp ved hovedinngangen.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett, laminat, betong og beleg. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater. Det opplyses at det er foretatt oppgradering av 2 soverom i ca 2014 og hovedsoverrommet er oppgradert i ca 2022. Eller er en del overflater fra byggeåret.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Boligen har teglsteinspipe fra byggeår med tilkoblet vedovn av ukjent alder i stue. Det er etablert 2 sotlucker.

Gulvet har plater og er av betong. Veggene har plater, panel og betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en

konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Boligen har ubehandlet tretrapp mellom kjeller og 1. etasje. Trapp fra kjeller er en åpen tretrapp hvor trinnene er belagt med beleg. Innvendig har boligen malte fyllingsdører. Ifølge tidligere rapport er innvendige dører på hovedplanet utskiftet i 2014, mens dørene i kjelleren er fra byggeåret. To dørblad er demontert. Innvendig kjellerdør ut til trapperommet er fra byggeår.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

#### Bad

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

Veggene har fliser og taket har himlingsplater.

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 0. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 0.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Badet har to sluk, hvor ett er plassert i dusjonen og ett ved vaskemaskinen.

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

Det er elektrisk styrt vifte og tilluftspalte ved dørterskel.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6%.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter av eldre dato.

Benkeplaten er av laminat og heltre. Det er opplegg for oppvaskmaskin.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### SPESIALROM

[Gå til side](#)

Vaskeskjelleren har betonggulv og plater. Det er panel og pusset overflate på veggene. Av utstyr finnes skyllekum og opplegg for vaskemaskin. Varmtvannstank er også etablert i rommet. Sluket er et soilsluk, og rommet har naturlig ventilasjon via klaffventiler i yttervegg.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er i hovedsak av kobber og av eldre dato. Rør-i-rør-system fra 2004 er installert på badet. Stoppekran og vannmåler er etablert i vaskeskjelleren.

Synlige avløpsrør er i plast og kobber. Det kan se ut som om det er foretatt utskiftinger av avløpsrør og sluker på badet. Kloakk er luftet ved tilbakeslagsventil i den ene kjellerboden.

Boligen har naturlig ventilasjon ved åpningsvinduer med ventiler og ventiler i grunnmuren.

Det er installert luft til luft varmpumpe i stue.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er etablert i Vaskeskjelleren.

Sikringsskap med automatsikringer er etablert i gang i 1. etasje.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunnens beskaffenhet er ukjent.

Dreneringen er fra 1969.

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker som er utvendig skvettpusset.

Tilbygget garasje er oppført over støpt plate på mark fra tidlig 1990-tallet. Det ble ikke registrert sprekker eller skader av

# Beskrivelse av eiendommen

konstruksjonsmessig betydning på befaringsdagen.  
Tomten er opparbeidet med plen og har gruset innkjørsel.  
Utvendige vann- og avløpsrør er av ukjent type og alder. Det er offentlig vann og avløp via private stikkledninger. Det foreligger ingen opplysninger om at de utvendige rørene er utskiftet, og alder og tilstand er derfor usikker.

**FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR  
HELSE, MILJØ OG SIKKERHET** [Gå til side](#)

Det registreres enkelte avvik i forhold til helse, miljø sikkerhet.

**Arealer** [Gå til side](#)

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

**Lovlighet** [Gå til side](#)

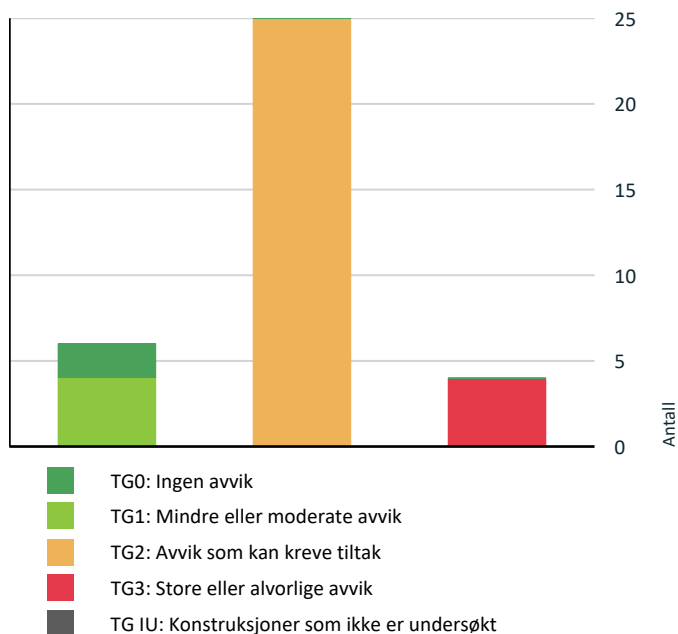
## Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

I kjeller er blindkjeller innredet med boder. I 1. etasje er det fradelt et soverom fra garasjen. Omgjøring av sekundærrom til boligrom er søknadspliktig og det fremkommer ikke om dette er gjort. Det anbefales at kommunen kontaktes for nærmere undersøkelser vedrørende avvikene.

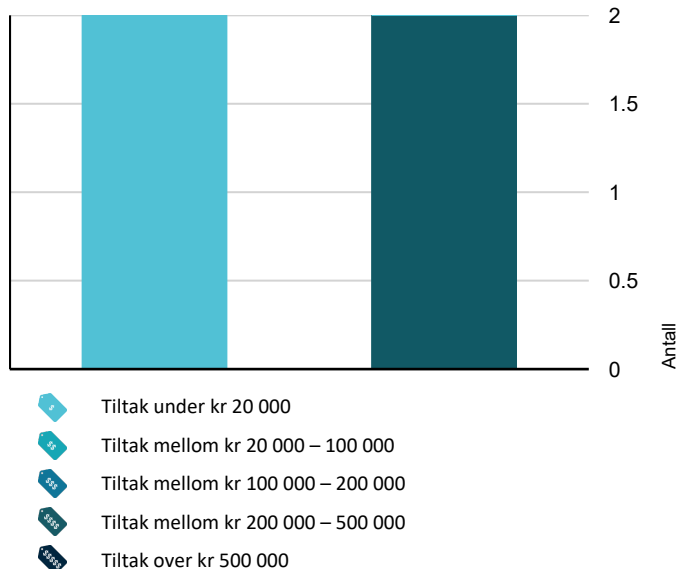
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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

- Ved kontroll av etasjeskiller/gulv er det foretatt stikk kontroll på 2 utvalgte gulvflater i hver etasje i den enkelte enhet med trebjelkelag. Øvrige rom er ikke kontrollert om det ikke er opplyst. - Skjulte rør innvendig og utvendig som vann, avløpsrør og drenerør fra boligen/leilighet er vurdert ut fra alder grunnet ingen mulighet for kontroll. - Det er ikke foretatt vurdering av styrke på skjulte fundamenter på bygning, veranda/balkong/terrasse eller andre fundamenter på eiendommen. Fundamenter er vurdert ut fra alder grunnet ingen mulighet for kontroll om det ikke er særlig spesifisert i rapporten. - Det er ikke foretatt kontroll av lodd avvik og skjulte konstruksjoner på vegger/himling om det ikke er særlig spesifisert i rapporten.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig
















#### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører - 2 [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuksikring og drenering [Gå til side](#)

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






- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

 Innvendig > Innvendige trapper	<a href="#">Gå til side</a>
 Innvendig > Innvendige dører	<a href="#">Gå til side</a>
 Tekniske installasjoner > Vannledninger	<a href="#">Gå til side</a>
 Tekniske installasjoner > Avløpsrør	<a href="#">Gå til side</a>
 Tekniske installasjoner > Varmesentral	<a href="#">Gå til side</a>
 Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	<a href="#">Gå til side</a>
 Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	<a href="#">Gå til side</a>
 Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	<a href="#">Gå til side</a>
 Spesialrom > Kjeller > Vaskekjeller > Overflater og konstruksjon	<a href="#">Gå til side</a>
 Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	<a href="#">Gå til side</a>
 Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater Gulv	<a href="#">Gå til side</a>
 Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	<a href="#">Gå til side</a>
 Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	<a href="#">Gå til side</a>
 Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	<a href="#">Gå til side</a>
 Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Avtrekk	<a href="#">Gå til side</a>

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

-  Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
-  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.

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



### Byggeår

1969

### Anvendelse

Boligformål

### Standard

Normal standard

### Vedlikehold

Noe vedlikeholdsbehov

### Tilbygg / modernisering

1994	Tilbygg	Oppført tilbygg med garasje og soverom i ca 1994.
1994	Modernisering	Ny takteking i ca 1994.
1996	Modernisering	Skiftet vinduer i 1. etasje.
2004	Modernisering	Oppgradert bad
2007	Modernisering	Skiftet vindu i soverom ved garasje.
2013	Modernisering	Nytt terrassegulv. Oppgradert enkelte innvendige overflater i ca 2013. Montert nye innvendige dører i 1. etasje
2014	Modernisering	Montert ny hovedinngangsdør.
2018	Modernisering	Montert varmepumpe i ca 2018
2022	Modernisering	Pusset opp hovedsoverommet.

### Kommentar

## UTVENDIG

### TE2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

#### Beskrivelse

Taktekingen er av stål/aluminiumsplater og er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, takteking, undertak og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket uten tilstrekkelig sikkerhetsutstyr. Det kan være skjulte skader som ikke er synlige under beifaringen fra bakkenivå. Det tas utgangspunkt i at taktekingen på hoveddelen av boligen ble skiftet i forbindelse med oppføring av tilbygg i ca 1994.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er avvik:

Takteking og undertak har passert mer enn halvparten av forventet brukstid.

Det er registrert flassende overflatebelegg og stedvis rust i nedre kant av platene på taktekingen. Mønekammen er delvis løs over garasjen.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

# Tilstandsrapport

Mønekammen må festes for å hindre at vann trenger inn og for å unngå ytterligere skade på takkonstruksjonen.

Overflatebehandling av flassende og rustne områder bør utføres for å forlenge levetiden til taktekingen og redusere risikoen for lekkasjer og korrosjon.

Dersom tilstanden forverres, bør utskifting av takteking og undertak vurderes, da videre forringelse kan føre til omfattende skader på bygningen.



Delvis løst mønebeslag



Stedvis rust og flassende belegg på takplater

## Nedløp og beslag

### Beskrivelse

Nedløp og beslag er i metall, fra opprinnelig byggeår samt fra ca. 1994 på tilbygget. I gradrennen over inngangspartiet er det etablert varmekabel med bryter i gangen. Varmekabelen er ikke funksjonstestet.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Det er avvik:

Det mangler endedel på takrennen ved hjørnet mot sørvest.

Det er registrert utetthet ved innfestingen av ett taknedløp ved garasjen. Takrenne og nedløp har også enkelte deformasjoner i dette området.

Noen taknedløp har skader etter frostsprengning.

Avløpssystemet i grunnen er ikke vurdert.

Snøfangere er ikke montert, men dette var ikke et krav ved byggeåret.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Renner og nedløp med deformasjoner og skader etter frostsprengning bør byttes for å sikre tilfredsstillende bortledning av vann og redusere risiko for fuktskader på bygningens konstruksjon.

Det bør monteres endedel på takrennen ved hjørnet mot sørvest for å hindre vannsprut og påfølgende fuktskader på fasade og grunnmur.

Utetthet ved innfestingen av taknedløp ved garasjen bør utbedres for å unngå lekkasjer og skade på omkringliggende konstruksjoner.

Det anbefales å etablere snøfangere for å redusere risiko for snø- og isras, som kan medføre fare for personer og skade på eiendom.

Avløpssystemet i grunnen bør vurderes nærmere for å avdekke eventuelle skjulte feil eller mangler som kan føre til dreneringsproblemer.

# Tilstandsrapport



Skade i taknedløp



Skade i takrenne



Mangler del av takrenne samt nedløp

## Veggkonstruksjon

### Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade har stående og liggende bordkledning fra henholdsvis 1969 og fra ca 1994 på tilbygg med garasje.

### Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Det er mangelfull lufting i nedre kant bak panel på eldste del av boligen.

I forbindelse med tilbygget garasje er det registrert manglende musesperre.

Det er stedvis tegn til råte i nedre kant av enkelte bord på gavlvegg mot sørvest, samt noe sprekkdannelse og slitasje i panelet på solvegger.

Eier opplyser at det er behov for etterisolering i vindfang. Ved utskifting av utvendig panel bør det vurderes etterisolering av veggene.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggene innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

Det anbefales å skifte ut slitt og råteskadet panel for å hindre videre skader i konstruksjonen.

Manglende musesperre bør utbedres ved å montere musebørster i nedre kant bak panelet ved garasjen, for å unngå at skadedyr får tilgang til konstruksjonen og forårsaker skade.

Ved utskifting av panel på hoveddelen bør det etableres tilstrekkelig lufting i nedre kant for å redusere risikoen for fukt- og råteskader i veggkonstruksjonen.

Det bør også vurderes etterisolering av veggene ved utskifting av utvendig panel, for å bedre energieffektiviteten og redusere varmetap.

# Tilstandsrapport



Råte i enkelte bord



Sprekk slitasje i solvegger

## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Takteking*

### Beskrivelse

Takkonstruksjonen i den eldste delen av boligen har W-takstoler i tre og taktro som undertak. Det er etablert ventiler i gavlvegger og luftespalter ved raft. Takkonstruksjonen over garasjen fra ca. 1994 er oppført som en lukket konstruksjon uten inspeksjonsmulighet. Det registreres luftespalter ved raft også her.

### Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.

Luftespaltene ved raft er delvis dekket med isolasjon, noe som fører til begrenset ventilasjon. Det er stedvis misfarging i undertaket, noe som kan skyldes mangelfull lufting/kondensering. Det er også observert noen fuktskjolder ved pipe. Ved bruk av fuktindikator ble det målt 17 % fukt på befaringdagen, noe som kan skyldes kondensering fra beslag eller tidvis fuktinntrekk. Det ble registrert stedvis muselort på kaldloftet.

Kaldloftet over garasjen er ikke besiktiget på grunn av manglende tilkomst.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Luftespaltene bør frigjøres for å sikre tilstrekkelig ventilasjon av takkonstruksjonen, og eventuell isolasjon som blokkerer luftingen må flyttes. Fuktskjolder og misfarging bør undersøkes nærmere for å avdekke årsak og omfang, og nødvendige utbedringer bør gjennomføres for å hindre videre fuktskader og redusere risiko for råte og muggdannelse.

Tiltak mot skadedyr bør vurderes for å forhindre ytterligere aktivitet og skade på konstruksjonen.

Det bør etableres inspeksjonsmulighet til kaldloftet over garasjen slik at tilstanden kan vurderes, da manglende tilkomst gir usikkerhet om eventuelle skjulte skader eller feil.

# Tilstandsrapport



Fuktmåling ved pipe



Fuktskjolder ved pipe

## Vinduer

### Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass datert 1995-1996 i 1. etasje og vinduer med 2-lags glass datert 1976 og vinduer med koblet glass fra byggeår i kjeller. Vinduene i kjeller er med enkelt glass. Glassene i de faste vinduene i stue opplyses i tidligere rapport å være utskiftet i 2010.

### Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Enkelte vinduer er slitte og har harde pakninger.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres vedlikehold og eventuelt utskifting av slitte vinduer og harde pakninger for å sikre god tetthet og funksjon.

Med tanke på alder på vinduene må det kunne påregnes punkteringer, noe som kan føre til varmetap, fuktinntrengning og økte vedlikeholdskostnader.

# Tilstandsrapport



## TG 1 Vinduer - 2

### Beskrivelse

Minst i soverom mot garasje har vindu med 2-lags glass datert 2007. Vinduer fremstår med normal slitasje og funksjon.

Årstall: 2007

Kilde: Eier

## TG 2 Dører

### Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør fra 2014 og malt balkongdør i tre datert 1995. Kjellerdør fra byggeår.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

Det registreres utett tetningslist mellom dørblad og karm i hovedinngangsdøren. Terrassedøren og kjellerdøren har utvendig slitasje samt at det mangler funksjonelt lås på kjellerdøren.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør utføres utbedring av utettheter mellom dørblad og karm for å hindre trekk og varmetap.

Utvendig slitasje på terrassedør og kjellerdør bør utbedres for å forhindre ytterligere forringelse av treverket.

Manglende funksjonelt lås på kjellerdøren bør utbedres for å ivareta sikkerheten.

Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for varmetap, fuktskader og redusert sikkerhet.

# Tilstandsrapport



## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Det er etablert en terrasse mot sør med tilkomst fra stue samt fra terreng. Terrassen har uimpregnert bjekelag med trestolper ned på punktfundamenter i betong samt delvis anlagt på støttemur i leca og punktfundamenter. Det opplyses i rapport fra 2014 at terrassegulvet ble utskiftet i 2013.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Terrassegulvet er slitt og enkelte bord har delvis løsnet. Det bemerkes også skjevhet i rekkverket samt at støttemuren som deler av terrassen er anlagt på har skjevhet.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales utskifting av terrassegulvet og oppretting av rekkverket og støttemuren. Da bærende konstruksjon er uimpregnert anbefales en nærmere kontroll i forbindelse med utskifting av terrassegulvet.



sliytt terrassegulv og skjevhet i rekkverk.



Skjevhet i støttemur under terrasse.



Selvis uimpregnerte materialer

## TG 2 Utvendige trapper

### Beskrivelse

Det er etablert strekkmetalltrapp ved hovedinngangen.

### Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

- Det er avvik:

Trappen har nedbøy i trinn samt overflaterust. Det bemerkes at det mangler trapp opp til terrasse.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes vedlikehold/utskifting av trappen ved hovedinngang. Det anbefales etablering av trapp opp til terrasse da avstand fra terreng er over 50 cm.



Rust og nedbøy i trinn.



Mangler trapp opp til terrasse

## INNVENDIG

### TG.2 Overflater

#### Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett, laminat, betong og belegg. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater. Det opplyses at det er foretatt oppgradering av 2 soverom i ca 2014 og hovedsoverrommet er oppgradert i ca 2022. Eller er en del overflater fra byggeåret.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres slitasje og småskader på enkelte overflater. I kjeller er det påvist dyktiggjøre og det meste av overflater på vgulv og vegger bør fjernes og bygges opp på nytt etter at drenering og utvendig fuktsikring er oppgradert.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes oppgradering av overflater i kjelleren og av enkelte overflater i 1. etasje.

### TG.2 Etasjeskille/gulv mot grunn

#### Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

#### 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.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Ved bruk av krysslaser ble det målt en høydeforskjell på ca. 25 mm fra vedovn i stue og frem til hjørnet mot nordøst. I gang ble det målt ca. 20 mm gjennom rommet og ca. 15 mm innenfor en avstand på 2 meter.

#### 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.

# Tilstandsrapport



Høydemåling i stue



Høydemåling i gang.

## Pipe og ildsted

### Beskrivelse

Boligen har teglsteinspipe fra byggeår med tilkoblet vedovn av ukjent alder i stue. Det er etablert 2 sotluker.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Det er registrert avrenning fra den ene sotluken, noe som kan skyldes manglende pipetopp.

Det mangler ildfast plate på gulvet under den ene sotluken.

Pipa har passert over halvparten av forventet brukstid.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres ildfast plate på gulvet under sotluken for å redusere risikoen for brann ved eventuell glød eller askeutslipp.

Det anbefales å montere pipetopp for å hindre vanninntrenging og videre avrenning fra sotluken, da dette kan føre til fuktskader og forringelse av pipens tilstand.

På grunn av pipens alder bør det vurderes nærmere undersøkelser for å avdekke behov for ytterligere tiltak, som eventuell etablering av stålrør i pipeløpet, for å sikre trygg og forskriftsmessig bruk. Estimert kostnad gjelder ildfast plate under sotluke samt ildfast stein bak sotluke.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



## Rom Under Terreng

# Tilstandsrapport

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

## Beskrivelse

Gulvet har plater og er av betong. Veggene har plater, panel og betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

## Vurdering av avvik:

- Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking
- Det er påvist fuktighet i oppforet regulv i underetg./kjeller, og det er derfor ikke foretatt hulltaking.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Det er registrert synlig fukt i det oppforede gulvet og i innforede vegger. Hulltaking er derfor ikke foretatt, da fukt allerede er påvist visuelt. Eier har fjernet det oppforede gulvet i deler av ett kjellerrom.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må påregnes tiltak med fjerning av råteskadet materiale og ny oppbygging av vegger og gulv.

Før kjeller innredes må det foretas tiltak med drenering og utvendig fuksikring for å hindre videre fuktinntrengning og redusere risikoen for fremtidige fukt- og råteskader. Estimert kostnad gjelder fjerning av råteskadet materiale og ny oppbygging i rom med fuktskader.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**



## **TG.2** Innvendige trapper

### Beskrivelse

Boligen har ubehandlet tretrapp mellom kjeller og 1. etasje. Trapp fra kjeller er en åpen tretrapp hvor trinnene er belagt med beleg.

### Vurdering av avvik:

- Det er liten frihøyde i trappeløp

Trappen opp til 1. etasje er ubehandlet og har liten frihøyde.

Trappen fra kjeller og ut har korte inntrinn og er forholdsvis bratt.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Frihøyden i trappeløpet bør økes for å oppfylle gjeldende krav og redusere risikoen for hodeskader ved ferdsel i trappen.

Korte inntrinn og bratt trapp fra kjeller øker risikoen for fallulykker, og det bør vurderes tiltak for å bedre sikkerheten og brukervennligheten i trappen.

# Tilstandsrapport



## Innvendige dører

### Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører. Ifølge tidligere rapport er innvendige dører på hovedplanet utskiftet i 2014, mens dørene i kjelleren er fra byggeåret. To dørbblad er demontert.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Kjellerdørene er generelt slitte, og enkelte tar i karm eller terskel. En dør i 1. etasje tar i terskel. Det er opplyst at en av de demonterte dørene har skade etter hund. Det er også registrert en mindre skade på et annet dørbblad.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må påregnes utskifting og vedlikehold/justering av dører for å sikre funksjon og forhindre ytterligere slitasje eller skader.

Manglende utbedring kan føre til redusert brukervennlighet, økt slitasje på karm og terskel, samt behov for mer omfattende reparasjoner på sikt.



## Innvendige dører - 2

### Beskrivelse

Innvendig kjellerdør ut til trapperommet er fra byggeår.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innvendig kjellerdør ut til trapperommet har skader og ødelagt lås.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utskifting av døren må påregnes.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**

# Tilstandsrapport



## VÅTROM

### 1.ETASJE > BAD

#### Generell

##### Beskrivelse

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

Årstall: 2004

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

### 1.ETASJE > BAD

#### TG 2 Overflater vegger og himling

##### Beskrivelse

Veggene har fliser og taket har himlingsplater.

Årstall: 2004

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

##### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Membranen har passert over halvparten av forventet brukstid, noe som medfører økt risiko for slitasje og potensielle lekkasjer over tid. Det anbefales å følge med på tilstanden og vurdere tiltak ved tegn til forringelse.

##### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Installering av tett dusjkabinett anbefales for å redusere risikoen for vannskader, da membranen har passert over halvparten av forventet brukstid og dermed har økt risiko for slitasje og lekkasjer.

Videre bør tilstanden følges nøye, og nødvendige tiltak vurderes ved tegn til forringelse, for å unngå potensielle fuktskader i konstruksjonen.



### 1.ETASJE > BAD

#### TG 2 Overflater Gulv

##### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 0. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 0.

**Årstall:** 2004

**Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

## Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er avvik:

Ved måling med krysslaser ble det registrert tilnærmet flatt gulv i rommet. Dersom det oppstår lekkasje fra utstyr i rommet, er det risiko for at lekkasjevann kan renne ut til tilstøtende rom ved dørterskelen og forårsake skade. Det er også registrert en mindre overflateskade på en flis foran innredningen.

## Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
- Tiltak:

Det anbefales at det etableres fall mot sluk for å sikre at vann ledes effektivt til sluket og for å redusere risikoen for vannskader i tilstøtende rom ved eventuell lekkasje.

Som et midlertidig forebyggende tiltak bør det påses at silikonfugen ved dørterskel og dørlister til enhver tid er inntakt, for å hindre at vann trenger ut av rommet.

Manglende fall og høydeforskjell øker risikoen for vannlekkasje og følgeskader på omkringliggende konstruksjoner.



Liten skade i en flis.



## 1. ETASJE > BAD

### Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Badet har to sluk, hvor ett er plassert i dusjsonen og ett ved vaskemaskinen.

**Årstall:** 2004

**Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

# Tilstandsrapport

Slukene ble kontrollert, og det ble registrert bruk av mansjett og smøremembran.

## Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vannettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Det bør vurderes å oppgradere membranløsningen, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvensen av å ikke utbedre dette er økt risiko for lekkasjer og fuktskader i tilstøtende konstruksjoner, noe som kan medføre kostbare reparasjoner.



## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

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

Årstall: 2004

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

Hengslet på døren under servanten er delvis løst, og det er behov for justering av en annen dør i innredningen. Det bemerkes også at en dusjdør er delvis løs.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Justering av dører og feste av hengsler i innredningen samt sikring av løs dusjdør bør utføres for å sikre funksjonalitet og forhindre videre skade.

Dersom det ikke er mulig å anskaffe passende fester til dusjhjørnet, bør dusjhjørnet byttes ut, eventuelt med montering av dusjkabinett for å unngå unødig fuktbelastning på overflater.

Manglende utbedring kan føre til redusert brukervennlighet, økt slitasje og risiko for fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.



## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte og tilluftspalte ved dørterskel.

# Tilstandsrapport

Årstall: 2025

Kilde: Eier



## 1. ETASJE > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6%.

Årstall: 2004

Kilde: Eier



## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter av eldre dato. Benkeplaten er av laminat og heltre. Det er opplegg for oppvaskmaskin.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Det er registrert slitasje på fronter, spesielt på frontene til oppvaskbenken.

#### Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.
- Andre tiltak:

Med tanke på alder og slitasje bør utskifting av kjøkkeninnredningen planlegges for å opprettholde funksjon og estetikk.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan ytterligere forringelse føre til redusert brukervennlighet og økt risiko for følgeskader på omkringliggende konstruksjoner.

# Tilstandsrapport



## 1. ETASJE > KJØKKEN

### Avtrekk

#### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avtrekksviften fungerer normalt på befaringsdagen. Det bemerkes at ventilatoren har høy alder, samt at det er skade i det uttrekkbare plastdekselet.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kjøkkenventilatoren bør byttes ut, da høy alder og skade på plastdekselet medfører økt risiko for funksjonssvikt og redusert avtrekkseffekt. Dette kan føre til dårligere luftkvalitet og økt fare for fuktskader i kjøkkenet.



## SPESIALROM

### KJELLER > VASKEKJELLER

### Overflater og konstruksjon

#### Beskrivelse

Vaskekjelleren har betonggulv og plater. Det er panel og pusset overflate på veggene. Av utstyr finnes skyllekum og opplegg for vaskemaskin. Varmtvannstank er også etablert i rommet. Sluket er et soilsluk, og rommet har naturlig ventilasjon via klaffventiler i yttervegg.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ved bruk av krysslaser ble det målt ca. 40 mm fall frem til sluket. Gulvet har stedvis ujevnheter som gjør at vann kan bli stående. Det er ingen form for tettesjikt på gulvet, og trepanel er satt helt ned mot betonggulvet, noe som gir fare for fuktopptrekk. Sluket er av eldre type og har passert forventet brukstid. Det er registrert rust i sluket. Det er også observert kalkutslag på fritt eksponert grunnmur, noe som tilsier tidvis fuktinntrekk.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

# Tilstandsrapport

Med tanke på alder og rust anbefales utskifting av sluket for å redusere risikoen for lekkasje og følgeskader.

Det bør også vurderes utskifting av drenering og utvendig fuksikring for å hindre ytterligere fuktinntrekk i grunnmuren, da kalkutslag indikerer fuktproblemer.

Dersom rommet fortsatt skal benyttes som vaskerom, anbefales etablering av elektrisk avtrekksvifte for å bedre ventilasjonen og redusere risikoen for fuktskader og muggdannelse.

Manglende tettesjikt og trepanel helt ned mot betonggulvet gir økt fare for fuktopptrekk og skader på konstruksjonen, og det bør vurderes tiltak for å forbedre fuksikringen.



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### ! TG 2 Vannledninger

#### Beskrivelse

Innvendige vannledninger er i hovedsak av kobber og av eldre dato. Rør-i-rør-system fra 2004 er installert på badet. Stoppekran og vannmåler er etablert i vaskekjelleren.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Kobberrørene har passert over halvparten av forventet brukstid.

Varerørene rundt plastrørene er ikke hele i kjelleren, men det er etablert sluk i underliggende vaskekjeller som vil kunne fange opp eventuelle lekkasjer. Vannledninger fremsto med normal funksjon på befaringsdagen.

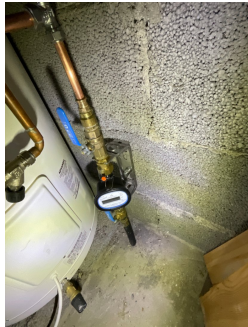
#### Konsekvens/tiltak

- Eldre vannrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Vannledninger bør skiftes i forbindelse med oppgradering av bad og kjøkken, for å redusere risikoen for lekkasjer og vannskader som følge av alder og ufagmessig utførelse.

Varerør rundt plastrør bør utbedres for å sikre korrekt funksjon og redusere risikoen for skjulte lekkasjer, selv om sluk i vaskekjeller kan fange opp noe av vannet ved en eventuell lekkasje.

# Tilstandsrapport



Stoppekran og vannmåler



## TG.2 Avløpsrør

### Beskrivelse

Synlige avløpsrør er i plast og kobber. Det kan se ut som om det er foretatt utskiftninger av avløpsrør og sluker på badet. Kloakk er luftet ved tilbakeslagsventil i den ene kjellerboden.

### Vurdering av avvik:

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

Avløpet hadde normal funksjon på befaringsdagen.

### Konsekvens/tiltak

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

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

Konsekvensen av eldre avløpsrør er økt risiko for lekkasjer eller rørbrudd, noe som kan føre til vannskader på omkringliggende konstruksjoner.



## TG.1 Ventilasjon

### Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon ved åpningsvinduer med ventiler og ventiler i grunnmuren.

# Tilstandsrapport

## TG 2 Varmesentral

### Beskrivelse

Det er installert luft til luft varmepumpe i stue.

**Årstall:** 2015

**Kilde:** Produksjonsår på produkt

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales service av varmepumpen dersom dette ikke er gjennomført i løpet av de siste årene. Konsekvensen av manglende vedlikehold er redusert effekt, økt energiforbruk og risiko for driftsstans.



## TG 2 Varmtvannstank

### Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er etablert i Vaskekjelleren.

**Årstall:** 2002

**Kilde:** Eier

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Det anbefales at det etableres fast strømtilkobling for varmtvannstanken.

Varmtvannstanken er over 20 år gammel, og det bør vurderes utskifting for å unngå risiko for plutselige lekkasjer og påfølgende vannskader.



## Elektrisk anlegg

# Tilstandsrapport

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

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

## Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer er etablert i gang i 1. etasje.

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.  
**1969 Det er foretatt utskifting av innmat i sikringsskap , men ukjent når dette er gjort. Ellers er mye av ledningsnettet i boligen fra byggeår.**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ukjent**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ukjent**  
**Det ble etablert ny kurs for varmepumpe i ca 2018. Samsvarserklæring for arbeider er ikke fremlagt. Det opplyses også at det i 2018 er skiftet stikkontakter i stue.**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

## Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

## Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Ja Grunnet anleggets alder bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person. Det mangler også dokumentasjon/samsvarserklæringer på installasjonsarbeidene. Det er anbefalt elkontroll hvert 5 år.**

## Generell kommentar

# Tilstandsrapport

Det anbefales å innhente samsvarserklæring for utførte arbeider om mulig. Nye lysamatur må monteres i enkelte rom da lysrør i nåværende armatur i dag ikke er lovlige. I forbindelse med oppgradering av kjeller må det påregnes oppgraderinger av anlegget. Anlegget har passert mer enn halvparten av forventet brukstid.



## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

Byggegrunnens beskaffenhet er ukjent.

### TG 3 Fuktsikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

#### Beskrivelse

Dreneringen er fra 1969.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

Det er registrert fukt i kjeller. Dreneringen og utvendig fuktsikring har redusert eller manglende funksjon.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må påregnes oppgradering av drenering og utvendig fuktsikring for å hindre videre fuktinntrengning i kjeller.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktskader på bygningskonstruksjoner og lagrede gjenstander, samt forringelse av innemiljøet.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**



### TG 2 Grunnmur og fundamenter

#### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker som er utvendig skvettpusset.

## Vurdering av avvik:

- Det er registrert løs puss på muoverflater.

Det ble registrert sprekker/riss i grunnmuren i vaskekjelleren, men disse vurderes ikke å være av konstruksjonsmessig betydning slik det fremstod på befaringsdagen.

Deler av grunnmuren er innforet og kledd, og var derfor ikke tilgjengelig for kontroll.

Det bemerkes at utvendig murpuss stedvis har løsnet.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør foretas lokal utbedring av løs puss på muoverflater for å hindre videre forvitring og redusere risikoen for fuktinntrengning i konstruksjonen.

Sprekker og riss i grunnmuren bør følges opp for å sikre at de ikke utvikler seg og medfører ytterligere skader. Begrenset tilgang til deler av grunnmuren gir økt usikkerhet om tilstanden bak kledningen, noe som kan medføre skjulte skader.



## TG 1 Grunnmur og fundamenter - Garasje

### Beskrivelse

Tilbygget garasje er oppført over støpt plate på mark fra tidlig 1990-tallet. Det ble ikke registrert sprekker eller skader av konstruksjonsmessig betydning på befaringsdagen.

## TG 0 Terrengforhold

### Beskrivelse

Tomten er opparbeidet med plen og har gruset innkjørsel.

## TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

### Beskrivelse

Utvendige vann- og avløpsrør er av ukjent type og alder. Det er offentlig vann og avløp via private stikkledninger. Det foreligger ingen opplysninger om at de utvendige rørene er utskiftet, og alder og tilstand er derfor usikker.

### 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.

Utvendige rør har passert over halvparten av forventet brukstid.  
Vann- og avløpssystemet fungerte som normalt på befaringsdagen.

### Konsekvens/tiltak

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

# Tilstandsrapport

Det anbefales regelmessig tilsyn og vurdering av tilstanden på utvendige vann- og avløpsrør, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert og alder og tilstand er usikker.

Konsekvensen av ikke å følge opp dette kan være økt risiko for lekkasjer, brudd og vannskader, samt behov for akutte reparasjoner.

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

### Helse, miljø og sikkerhet

#### Beskrivelse

Det registreres enkelte avvik i forhold til helse, miljø sikkerhet.

#### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke foretatt radonmåling, 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.

I forbindelse med den innvendige trappen bemerkes det store åpninger mellom trinnene og i rekkverket, samt manglende håndløper i trappeløpet.

Rekkverket på terrassen er lavere enn dagens krav.

Det er ikke foretatt radonmåling. Boligen ligger i et område med moderat til lav aktsomhetsgrad for radon.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Det bør etableres håndløper i trappeløpet, og åpningene mellom trinn og i rekkverk bør reduseres i henhold til gjeldende forskriftskrav for å redusere risikoen for fallulykker, spesielt for barn.

Rekkverket på terrassen bør forhøyes til dagens krav for å hindre fallfare.

Det anbefales å gjennomføre radonmåling for å avdekke eventuell helserisiko knyttet til forhøyede radonnivåer, da det ikke er foretatt målinger og bygget ikke har radonsperre. Manglende måling gir usikkerhet om innemiljøet og potensiell helserisiko.

# 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

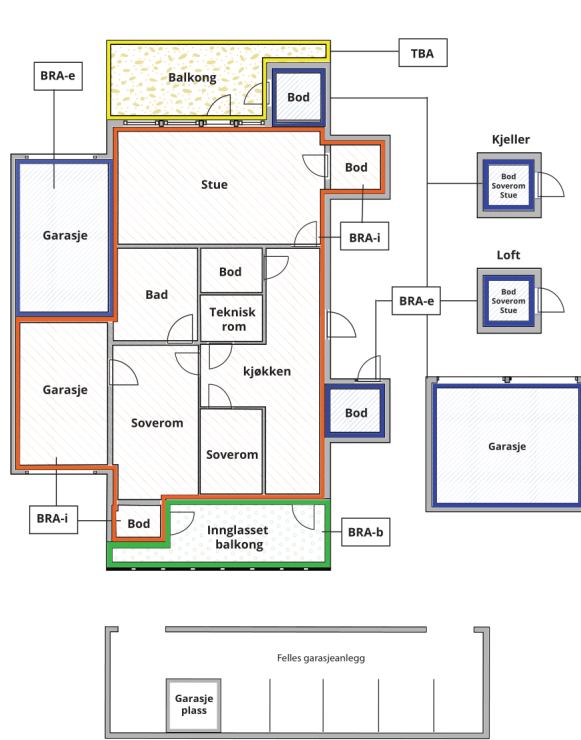
## Hva er måleverdig areal?

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 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)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller	82			82	
1.Etasje	104	36		140	32
<b>SUM</b>	<b>186</b>	<b>36</b>			<b>32</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>222</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Gang, bod, bod 2, bod 3, bod 4, uinnredet kjellerrom, vaskekjeller, trapperom		
1.Etasje	Vindfang, bod, soverom, gang, bad, soverom 2, trapperom, soverom 3, kjøkken, stue	Garasje	

### Kommentar

Uisolert trapperom i kjeller er medregnet i det interne arealet.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

*Kommentar:* I kjeller er blindkjeller innredet med boder. I 1. etasje er det fradelt et soverom fra garasjen. Omgjøring av sekundærrom til boligrom er søknadspliktig og det fremkommer ikke om dette er gjort. Det anbefales at kommunen kontaktes for nærmere undersøkelser vedrørende avvikene.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Se punkt tilbygg/modernisering

### Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

Ja  Nei

*Kommentar:* Det er fradelt og innredet soverom et soverom fra garasje. Rømningsvei er ivaretatt.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.4.2026	Tor Gunnar Uv	Takstingeniør
	Asle Olav Sognli	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5022 RENNEBU	61	56		0	915.4 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

### Adresse

Lyngveien 3

### Hjemmelshaver

Sognli Asle Olav

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	29.04.2026		Gjennomgått	5	Nei
Plantegninger	29.04.2026		Gjennomgått	4	Nei
Kommunalinformasjon	23.04.2026		Gjennomgått	34	Nei
Ordrebekreftelse	15.04.2026		Gjennomgått	1	Nei
Egenerklæringsskjema	30.04.2026		Gjennomgått		Nei
Tidligere boligsalgsrapport	02.12.2014		Gjennomgått	15	Nei

# Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.05.2026	

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.