

# Tilstandsrapport

 Enebolig

 Mellomveien 5 , 7398 RENNEBU

 RENNEBU kommune

 gnr. 224, bnr. 31

Sum areal alle bygg: BRA: 251 m<sup>2</sup> BRA-i: 205 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 23.03.2026

Rapportdato: 14.04.2026

Oppdragsnr.: 11741-1686

Eiendomsverdi ref nr: LS9658

Autorisert foretak: Midt Norsk Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Tor Gunnar Uv



**MIDT NORSK  
TAKST AS**

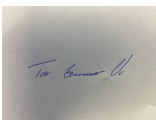
Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

# 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  
Uavhengig Takstingeniør  
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 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

Boligen er oppført i 2 etasjer over støpt plate på mark. Veggkonstruksjonen er oppført i bindingsverk og er utvendig kledd med liggende panel. Taket har saltaksform og er teknet med betongtakstein. Etasjeskillet er et trebjelkelag og vinduene er med 3-lags glass. Boligen fremstår i generelt god stand, men enkelte avvik ble registrert på befaringdagen hvor tiltak bør vurderes. For nærmere informasjon henvises til punkter i rapporten.

## Enebolig - Byggeår: 2011

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein 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. Erfaringsmessig må det etter enkelte vintre kunne påregnes utbedring av knekte takstein i forbindelse med snøpåvirkning i gradrenner.

Sorte ståltakrenner, nedløp og heldekkende pipebeslag med topphatt. Sort takstige opp til pipe. Nedløpene er tilkoblet avløp i grunnen.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasaden har liggende bordkledning. Utvendig kledning fremstår i god stand. Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre. Konstruksjonen er oppført som en lukket konstruksjon med innvendig panelte tak. Det er etablert luftespalter ved raft. Takkonstruksjonen fremstår uten synlige tegn til skader.

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Vinduene fremstår med normal slitasje og funksjon.

Bygningen har ytterdører fra byggeår hvor terrassedørene er med 3-lags glass. Dørene fremstår med normal funksjon. Det bemerkes noe overflateslitasje på hovedinngangsdøren.

Det er etablert terrasse mot vest med tilkomst fra stue og fra terreng. Terrassen er oppført i tre, og er delvis anlagt på støpt plate på mark og delvis på punktfundamenter. Det opplyses at terrasse ble utvidet sørover i ca 2014.

Det er etablert en takoverbygget terrasse med tilkomst fra loftstue. Terrassen er understøttet av stolper med punktfundamenter på betongdekke. Terrassen fremstår i god stand.

Det er etablert en tretrapp i forbindelse med hovedinngangen.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

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

Etasjeskillet er utført som trebjelkelag.

Boligen har elementpipe og vedovn i stue. Sotluke er etablert i stue.

Boligen har lakkert tretrapp opp til 2. etasje.

Innvendig har boligen profilerte og malte dører. Dørene fremstår med normal slitasje og funksjon.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggene og taket er kledd med panel.

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. Fall mot sluk fra gulv ved dør er målt til ca. 10 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 10 mm.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Rommet er utstyrt med skyllekum og opplegg for vaskemaskin. og opplegg for vaskemaskin. Bereder, rørskap, ventilasjonsanlegga og sikringsskap er også etablert i rommet.

Det er balansert ventilasjon og tilluftspalte ved dørterskel.

Ventilasjonen fremstår med normal funksjon.

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

### Bad 1.etasje

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggene har baderomsplater og taket har panel.

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 10mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 10mm.

Det er etablert plastsluk under badekar og i dusjonen, samt smøremembran med ukjent utførelse.

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, badekar og dusjvegger/hjørne. Det opplyses at nytt dusjhjørne ble montert i 2026.

Det er balansert ventilasjon og tilluftspalte ved dørterskel.

Ventilasjonen fremstår med normal funksjon.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0. Hulltaking er foretatt i vaskerom. TG 2 er satt på grunn av fuktindikasjoner i vegg i dusjsone.

### Bad 2.etasje

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggene og taket har panel.

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 5mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 5mm.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

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

Det er balansert ventilasjon og tilluftspalte ved dørterskel.

Ventilasjonen fremsto med normal funksjon på befaringdagen.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6%. Hulltaking mot dusjsone var ikke mulig da dette er mot yttervegg.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er integrert kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp, micro, stekeovn og komfyrvakt. Kjøkkeninnredningen fremstår i god stand. Det anbefales at det etableres silikonfugeiovergangen bnkeplate/vegg de dette mangler. Ellers er de en liten skade i skrog et unde stekeovnen.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør). Det er foretatt besiktigelse i rørskap som er etablert i vaskerommet. Det er kobberrør i forbindelse med varmtvannstanken. Hovedinntak for vann med stoppekran er plassert i vaskerommet. Vannledninger

# Beskrivelse av eiendommen

fremsto med normal funksjon på befaringsdagen.  
Det er avløpsrør av plast. Lufting av kloakk er ført over taket. Avløp fremsto med normal funksjon på befaringsdagen.  
Boligen har balansert ventilasjon, hvor ventilasjonsaggregatet er plassert i vaskerommet. Det er ikke utført service på anlegget siden installasjonsåret, men det er byttet en drivreim samt foretatt årlig filterbytte.  
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er etablert i vaskerommet. Sikringsskap med automatsikringer er etablert i vaskerommet.

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.  
Dreneringen er fra 2011. Eventuell drenering vil kun ha en sekundær funksjon, da boligen er uten kjeller. Ved visuell kontroll av terrenget rundt boligen ble det ikke registrert tegn til at tiltak med drenering er nødvendig.  
Boligen er oppført over støpt plate på mark og med isolerte grunnmurselementer.  
Det ble ikke registrert synlige skader eller høydeforskjeller i forbindelse med støpt plate på mark.  
Tomten er opparbeidet med plen og har gruset gårdsplass.  
Eiendommen ligger ikke innenfor skred eller flomutsatt område.  
Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2011. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2011. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Det er ikke opplyst om avvik i forbindelse med utvendige rør.

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

[Gå til side](#)

Det anbefales at det gjennomføres radonmåling, men det er ikke et krav.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Enebolig

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

Bygningen er oppført i henhold til byggemeldte tegninger.

### Garasje

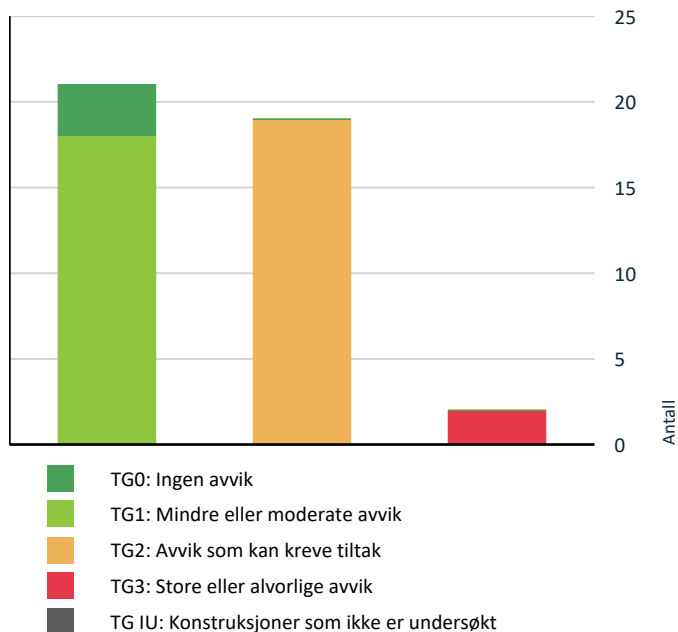
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Garasjen er oppført i henhold til byggemeldte tegninger.

Lofetasjen er i dag uinnredet og mangler trapp. Det foreligger ikke ferdigattest for garasjen og søknad om dette må sendes kommunen.

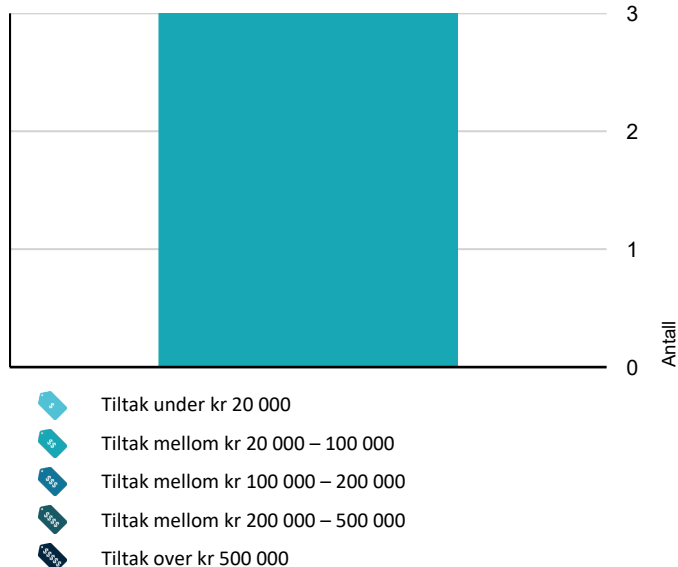
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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 stikkkontroll 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. - Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av frittliggende tilleggsbygninger som garasje, utvendige boder, anneks osv.

## Oppsummering av avvik

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

## Enebolig

### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

! Våtrom > 1.Etasje > Bad 1.etasje > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! 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](#)

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

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)


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

! Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)


! Våtrom > 1.Etasje > Bad 1.etasje > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.Etasje > Bad 1.etasje > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)


# Sammendrag av boligens tilstand

-  **Våtrom > 1.Etasje > Bad 1.etasje > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)


---

-  **Våtrom > 1.Etasje > Bad 1.etasje > Tilliggende konstruksjoner våtrom** [Gå til side](#)


---

-  **Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)


---

-  **Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv** [Gå til side](#)


---

-  **Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)


---

-  **Våtrom > 2.Etasje > Bad 2.etasje > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)


---

-  **Våtrom > 2.Etasje > Bad 2.etasje > Overflater Gulv** [Gå til side](#)

---



-  **Våtrom > 2.Etasje > Bad 2.etasje > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)

---

-  **Våtrom > 2.Etasje > Bad 2.etasje > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

-  Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.
-  Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



### Byggeår

2011

### Anvendelse

Boligformål

### Standard

Normal standard

### Vedlikehold

Normalt vedlikehold

### Kommentar

#### Tilbygg / modernisering

2013	Modernisering	Utvidet terrasse i ca 2013.
2021	Modernisering	Montert luft til luft varmepumpe.
2022	Modernisering	Montert ny kjøkkeninnredning. Montert spotter i tak i kjøkken. Byttet brytere til dimmere.
2026	Modernisering	Skiftet dusjvegger på badet i 1. etasje.

## UTVENDIG

### Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

#### Beskrivelse

Taktekkingen er av betongtakstein og er besiktiget fra bakkenivå. - Siden taket (takkonstruksjon, taktekking, 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. Erfaringsmessig må det etter enkelte vintre kunne påregnes utbedring av knekte takstein i forbindelse med snøpåvirkning i gradrenner.



### Nedløp og beslag

#### Beskrivelse

Sorte ståltakrenner, nedløp og heldekkende pipebeslag med topphatt. Sort takstige opp til pipe. Nedløpene er tilkoblet avløp i grunnen.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
- Det er avvik:

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var et krav på byggemeldingstidspunktet. TG 3 er gitt da kombinasjonen av takvinkel og takteking medfører fare for takras mot beferdet område. Det bemerkes frostspreng i ett taknedløp samt noe flassing av overflatebelegg i gradrenner.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Andre tiltak:

Snøfangere anbefales montert for oppfylle byggeårets krav. Ellers anbefales utskifting av taknedløpet med frostspreng samt overflatebehandling av gradrenner med flassende belegg slik at korrosjon unngås.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



Frostspreng i taknedløp.

## TG 1 Veggkonstruksjon

### Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasaden har liggende bordkledning. Utvendig kledning fremstår i god stand.



## TG 1 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Takteking*

### Beskrivelse

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre. Konstruksjonen er oppført som en lukket konstruksjon med innvendig panelte tak. Det er etablert luftespalter ved raft. Takkonstruksjonen fremstår uten synlige tegn til skader.

# Tilstandsrapport



Innvendig tak.

## Vinduer

### Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Vinduene fremstår med normal slitasje og funksjon.



## Dører

### Beskrivelse

Bygningen har ytterdører fra byggeår hvor terrassedørene er med 3-lags glass. Dørene fremstår med normal funksjon. Det bemerkes noe overflateslitasje på hovedinngangsdøren.

# Tilstandsrapport



## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Det er etablert terrasse mot vest med tilkomst fra stue og fra terreng. Terrassen er oppført i tre, og er delvis anlagt på støpt plate på mark og delvis på punktfundamenter. Det opplyses at terrasse ble utvidet sørover i ca 2014.

### Vurdering av avvik:

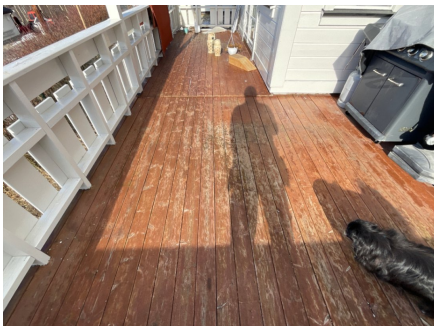
- Det er avvik:

Terrassegulvet har overflateslitasje.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Terrassegulvet bør overflatebehandles for å hindre videre slitasje og forringelse av materialene. Dersom tiltak ikke utføres, kan dette føre til økt risiko for fuktskader og redusert levetid på terrassen.



## TG 1 Terrasse 2. etasje

### Beskrivelse

Det er etablert en takoverbygget terrasse med tilkomst fra loftstue. Terrassen er understøttet av stolper med punktfundamenter på betongdekke. Terrassen fremstår i god stand.

## TG 2 Utvendige trapper

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Det er etablert en tretrapp i forbindelse med hovedinngangen.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Trappen har overflateslitasje, men fremstår ut over det i god stand.

Overflateslitasjen kan medføre behov for vedlikehold eller utbedring for å sikre trappens funksjon og levetid.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Trappen bør vedlikeholdes med ny overflatebehandling for å hindre ytterligere slitasje og forlenge levetiden.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for skader, redusert funksjon og forkortet levetid på trappen.



## INNVENDIG

### TG 2 Overflater

## Beskrivelse

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

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres noen merker i furugulvene i 2. etasje samt glippe i en endeskjøt i laminatgulvet i i stue i 1. etasje.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for strakstiltak, da avvikene er av kosmetisk karakter.

Ny eier vurderer selv behovet for utbedring ut fra egne ønsker og behov.



Enkelte merker i furugulvene



Glippe i endeskjøt i laminatgulv

### TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

## Beskrivelse

Etasjeskillet er utført som trebjelkelag.

## Vurdering av avvik:

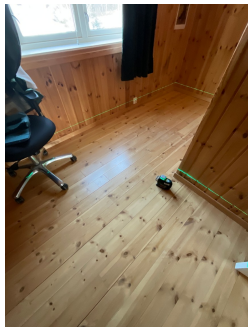
# Tilstandsrapport

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Med bruk av krysslaser ble det målt en høydeforskjell på ca. 15 mm over en avstand på 2 meter i kontoret i 2. etasje. Eier opplyser at dette har vært stabilt siden byggeåret.
- For øvrig ble det ikke registrert vesentlige høydeforskjeller på gulvene.  
Det bemerkes stedvis knirk i furugulvet i 2. etasje.

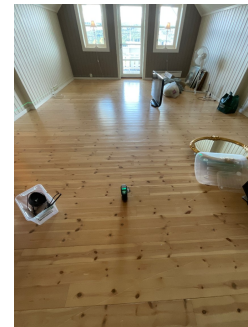
## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å utbedre høydeforskjellen dersom dette medfører ulempe i bruk eller kan utbedres ved fremtidig renovering. Utbedring av knirk anbefales ved fremtidig utskifting av furugulvet, for å sikre bedre brukskomfort.



Høydemåling i kontor



Høydemåling i loftstue



Høydemåling i gang



Høydemåling i stue

## TG 2 Pipe og ildsted

### Beskrivelse

Boligen har elementpipe og vedovn i stue. Sotluke er etablert i stue. Siste feiing og tilsyn er gjennomført 03.07.2023.

### Vurdering av avvik:

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

Det er ikke etablert ildfast plate på gulv under sotluke.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør monteres ildfast plate på gulvet under sotluke for å redusere risikoen for brann i forbindelse med fjerning av aske.

# Tilstandsrapport



## TG 2 Innvendige trapper

### Beskrivelse

Boligen har lakkert tretrapp opp til 2. etasje.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Trappen har noe overflateslitasje på trinnene, noe som er normalt etter bruk over tid. Det anbefales vedlikehold for å forlenge trappens levetid.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør utføres vedlikehold av trappen, som sliping og lakkering av trinnene, for å forlenge levetiden.



## TG 1 Innvendige dører

### Beskrivelse

Innvendig har boligen profilerte og malte dører. Dørene fremstår med normal slitasje og funksjon.



## VÅTROM

### 1.ETASJE > BAD 1.ETASJE

# Tilstandsrapport

## Generell

### Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

## 1.ETASJE > BAD 1.ETASJE

### TG 3 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Veggene har baderomsplater og taket har panel.

#### Vurdering av avvik:

- Det er tegn på fuktskader nederst på våtromsplater.

Det registreres glipper i skjøtene i nedre kant av baderomsplatene i dusjsonen. Ved bruk av fuktindikator ble det indikert fukt i nedre del av veggene i dusjsonen.

#### Konsekvens/tiltak

- Dersom det ikke gjøres tiltak vil fuktopptaket i platene føre til oppsvelling og utett tettesjikt med fare for videre fuktskade i tilstøtende konstruksjoner.

Det bør foretas utbedring av glipper i skjøtene og eventuelt utskifting av skadede våtromsplater i dusjsonen.

Konsekvensen av å ikke utbedre dette er økt risiko for vanninntrenging i konstruksjonen, som kan føre til fuktskader og muggdannelse. Estimert kostnad gjelder lokal utskifting av veggplater i dusjsone.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



## 1.ETASJE > BAD 1.ETASJE

### TG 2 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 10mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 10mm.

#### Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at 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.

Ved bruk av krysslaser ble det målt omtrent 10 mm høydeforskjell fra gulvet ved døren og frem til topp slukrist. Det registreres svakt motfall i området foran døren, og ellers er gulvet tilnærmet flatt. Det er lokalt fall til sluk.

#### 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.

Det bør etableres tilstrekkelig fall mot sluk og økt høydeforskjell ved dørterskel for å oppfylle forskriftskravene.

Konsekvensen av manglende fall og lav høydeforskjell er økt risiko for at vann kan renne ut av våtrommet ved lekkasje, noe som kan føre til fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

# Tilstandsrapport



## 1.ETASJE > BAD 1.ETASJE

### **TG 2** Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er etablert plastsluk under badekar og i dusjsonen, samt smøremembran med ukjent utførelse.

#### Vurdering av avvik:

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

Ved kontroll av slukene ble det registrert bruk av slukmansjett og smøremembran. TG 2 er satt fordi membranen har passert over halvparten av forventet brukstid.

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- 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 vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



## 1.ETASJE > BAD 1.ETASJE

### **TG 2** Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, badekar og dusjvegger/hjørne. Det opplyses at nytt dusjhjørne ble montert i 2026.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget siserne.

#### Konsekvens/tiltak

- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

# Tilstandsrapport



## 1.ETASJE > BAD 1.ETASJE

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon og tilluftspalte ved dørterskel. Ventilasjonen fremstår med normal funksjon.



## 1.ETASJE > BAD 1.ETASJE

### TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0. Hulltaking er foretatt i vaskerom. TG 2 er satt på grunn av fuktindikasjoner i vegg i dusjsone.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble indikert fukt i nedre kant av veggplater i dusjsonen.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales nærmere undersøkelser av fuktindikasjonene i nedre kant av veggplater i dusjsonen, for å avklare årsak og omfang. Konsekvensen av å ikke utbedre eventuelle fuktproblemer kan være utvikling av råte, sopp eller skader på tilstøtende konstruksjoner.

# Tilstandsrapport



## 1. ETASJE > VASKEROM

### Generell

#### Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 2 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Veggene og taket er kledd med panel.

#### Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner.

Det er etablert panel på vegg i våtsone rundt skyllekummen. Dette er et uegnet materiale for bruk i våtsone, da det øker risikoen for fuktskader og redusert levetid på konstruksjonen.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å etablere vanntett overflate på vegg ved skyllekummen for å redusere risikoen for fuktskader og forleng levetiden på konstruksjonen.



## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 2 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. Fall mot sluk fra gulv ved dør er målt til ca. 10 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 10 mm.

#### Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at 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 ble målt en høydeforskjell på ca. 10 mm fra gulv ved dør til sluk. Gulvet er tilnærmet flatt i området innenfor døren.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/redusert 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.



## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

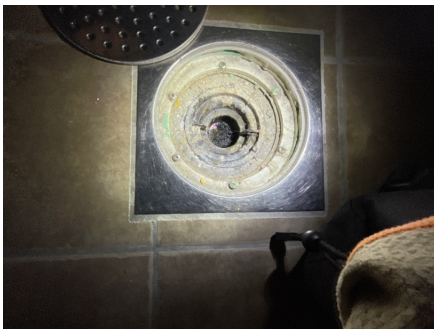
#### Vurdering av avvik:

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

Det registreres bruk av slukmansjett og smøremembran ved kontroll av sluket.

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- 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 vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Rommet er utstyrt med skyllekum og opplegg for vaskemaskin. og opplegg for vaskemaskin. Bereder, rørskap, ventilasjonsanlegga og sikringskap er også etablert i rommet.

# Tilstandsrapport



## 1.ETASJE > VASKEROM

### ! TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon og tilluftspalte ved dørterskel. Ventilasjonen fremstår med normal funksjon.

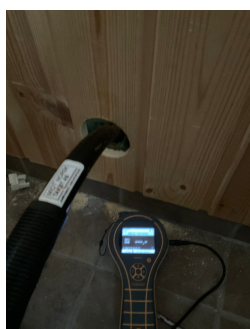


## 1.ETASJE > VASKEROM

### ! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

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



## 2.ETASJE > BAD 2.ETASJE

### Generell

#### Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

# Tilstandsrapport

## 2.ETASJE > BAD 2.ETASJE

### 🚩 TG 2 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Veggene og taket har panel.

#### Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner.

Badet har en våtsone hvor vegger er dekket av panel/tømmer/panelplater, dette gir ingen form for tettesjikt og er ikke bygget etter det krav som var på byggetidspunktet.

Ved forsiktig bruk og fortsatt bruk av dusjkabinett uten at overflater utsettes for fukt vil badet kunne fungere.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres et godkjent tettesjikt i våtsonen for å redusere risikoen for fuktskader i konstruksjonen. Manglende tettesjikt kan føre til at fukt trenger inn i veggkonstruksjonen, noe som kan medføre råte, soppdannelse og redusert levetid på bygget. Dersom tett dusjkabinett benyttes, kan risikoen reduseres, men annen bruk vil kreve utbedring av veggkonstruksjonen.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



## 2.ETASJE > BAD 2.ETASJE

### 🚩 TG 2 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 5mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 5mm.

#### Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det ble målt ca. 5 mm fall mot sluk fra gulvet ved dørterskelen. Dette er mindre enn kravet om minimum 25 mm høydeforskjell mellom topp slukrist og topp synlig fuktsikring ved dørterskel.

#### Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/ redusert 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.

Det bør etableres tilstrekkelig høydeforskjell mellom topp slukrist og topp membran ved dørterskel, i tråd med gjeldende krav.

Manglende høydeforskjell øker risikoen for at vann kan renne ut av våtrommet og forårsake fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

# Tilstandsrapport



## 2.ETASJE > BAD 2.ETASJE

### Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

#### Vurdering av avvik:

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

Ved kontroll av sluket ble det ikke registrert synlige avvik.

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- 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 vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



## 2.ETASJE > BAD 2.ETASJE

### Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

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

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

#### Konsekvens/tiltak

- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

# Tilstandsrapport



## 2.ETASJE > BAD 2.ETASJE

### ! TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon og tilluftspalte ved dørterskel. Ventilasjonen fremsto med normal funksjon på befaringsdagen.



## 2.ETASJE > BAD 2.ETASJE

### ! 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%. Hulltaking mot dusjsone var ikke mulig da dette er mot yttervegg.



## KJØKKEN

## 1.ETASJE > KJØKKEN

### ! TG 1 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er integrert kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp, micro, stekeovn og

# Tilstandsrapport

komfyrvakt. Kjøkkeninnredningen fremstår i god stand. Det anbefales at det etableres silikonefugeiovergangen benkeplate/vegg de dette mangler. Ellers er det en liten skade i skroget et under stekeovnen.

Årstall: 2022

Kilde: Eier



Liten skade i skroget under stekeovnen.



Mangler stedvis silikonefuge i overgangen benkeplate/vegg.

## 1. ETASJE > KJØKKEN

### Avtrekk

#### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres mye støy og tegn til vibrasjoner ved bruk av avtrekksviften.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales nærmere undersøkelser av avtrekksviften for å avdekke årsaken til støy og vibrasjoner.

Dersom dette ikke utbedres, kan det føre til redusert funksjon, økt slitasje og i verste fall skade på viften eller tilhørende installasjoner.



## TEKNISKE INSTALLASJONER

# Tilstandsrapport

## TG 1 Vannledninger

### Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør). Det er foretatt besiktigelse i rørskap som er etablert i vaskerommet. Det er kobberør i forbindelse med varmtvannstanken. Hovedinntak for vann med stoppekran er plassert i vaskerommet. Vannledninger fremsto med normal funksjon på befaringdagen.



## TG 1 Avløpsrør

### Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast. Lufting av kloakk er ført over taket. Avløp fremsto med normal funksjon på befaringdagen.



## TG 2 Ventilasjon

### Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon, hvor ventilasjonsaggregatet er plassert i vaskerommet. Det er ikke utført service på anlegget siden installasjonsåret, men det er byttet en drivreim samt foretatt årlig filterbytte.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke foretatt service av anlegget noe som er anbefalt hvert 3.til 5. år. Anlegget fremsto med normal funksjon på befaringdagen.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjennomføres service av ventilasjonsanlegget for å sikre at det fungerer som forutsatt og for å unngå redusert luftkvalitet, økt energiforbruk eller skader på anlegget. Manglende service kan føre til dårlig inneklima og forkortet levetid på ventilasjonsanlegget.

# Tilstandsrapport



## ! TG 1 Varmtvannstank

### Beskrivelse

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



## 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

Sikringsskap med automatsikringer er etablert i vaskerommet.

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.

**2011**

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

**Ja Kraftlaget Rise Elektro AS (Kvikne/Rennebu kraftlag) og Rennebu Elektro AS.**

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

**Ja**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Ja**

**Det foreligger samsvarserklæring for installering i forbindelse med nytt kjøkken i 2022 samt for montering av ny utestikk og montering av varmepumpe i 2021. Nyanlegg er installert av Kvikne /Rennebu kraftlag i 2011. Det er ikke fremlagt samsvarserklæring for**

# Tilstandsrapport

## installeringen i 2011.

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, brantilløp 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 varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

## Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Ja Det anbefales på generelt grunnlag å rekvirere en el-takstmann/elektriker dersom korrekt tilstand for det elektriske anlegget ønskes. Det er anbefalt elkontroll hvert 5 år.**

## Generell kommentar

Det ble ikke registrert synlige avvik i forbindelse med det elektriske anlegget på befaringdagen.



## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

### TG 1 Fuktsikring og drenering

#### Beskrivelse

Dreneringen er fra 2011. Eventuell drenering vil kun ha en sekundær funksjon, da boligen er uten kjeller. Ved visuell kontroll av terrenget rundt boligen ble det ikke registrert tegn til at tiltak med drenering er nødvendig.

# Tilstandsrapport

## ! TG 1 Grunnmur og fundamenter

### Beskrivelse

Boligen er oppført over støpt plate på mark og med isolerte grunnmurselementer. Det ble ikke registrert synlige skader eller høydeforskjeller i forbindelse med støpt plate på mark.



## ! TG 0 Terrengforhold

### Beskrivelse

Tomten er opparbeidet med plen og har gruset gårdsplass. Eiendommen ligger ikke innenfor skred eller flomutsatt område.

## ! TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

### Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2011. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2011. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Det er ikke opplyst om avvik i forbindelse med utvendige rør.

## 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 befarings tidspunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.*

## ! Helse, miljø og sikkerhet

### Beskrivelse

Det anbefales at det gjennomføres radonmåling, men det er ikke et krav.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Boligen ligger i et område med høy aktsomhetsgrad for radon. Rekkverket på terrassen i 2. etasje er lavere enn dagens krav, som er 100 cm.

### Konsekvens/tiltak

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

# Tilstandsrapport

Det anbefales at det gjennomføres radonmåling for å avdekke eventuelle forhøyede radonverdier, da boligen ligger i et område med høy aktsomhetsgrad for radon. Manglende radonsperre og målinger medfører økt risiko for helseskadelige radonnivåer innendørs.

Rekkverket på terrassen i 2. etasje bør forhøyes til dagens krav på minimum 100 cm for å redusere risikoen for fallulykker, men dette er ikke et krav.

# 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

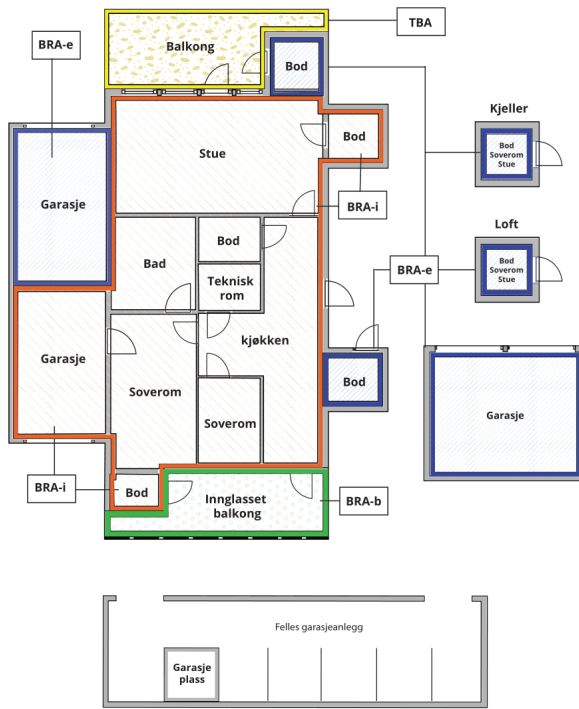
## Hva er måleverdig areal?

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.

## 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)		
1.Etasje	112			112	24
2.Etasje	93			93	9
<b>SUM</b>	<b>205</b>				<b>33</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>205</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Entré, kjøkken, stue, soverom, bad 1.etasje, vaskerom		
2.Etasje	Loftstue, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4, bad 2.etasje, bod		

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Bygningen er oppført i henhold til byggemeldte tegninger.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Se punkt tilbygg/modernisering.

## Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje		46		46	
Loft					
<b>SUM</b>		<b>46</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>46</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje		Garasje	
Loft		Uinnredet loft	

### Kommentar

Det er ikke etablert trapp opp til loftetasjen og arealet er derfor ikke målbart. Arealet utgjør ca 19m<sup>2</sup>.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Garasjen er oppført i henhold til byggemeldte tegninger. Loftetasjen er i dag uinnredet og mangler trapp. Det foreligger ikke ferdigattest for garasjen og søknad om dette må sendes kommunen.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.3.2026	Tor Gunnar Uv	Takstingeniør
	Gunnar Hofstad	Kunde

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5022 RENNEBU	224	31		0	1009.3 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

#### Adresse

Mellomveien 5

#### Hjemmelshaver

Hofstad Gunnar, Hofstad Liv Unni Olsbakk

## Bygninger på eiendommen

### Garasje



#### Anvendelse

Garasje

#### Byggeår

2015

#### Standard

Normal standard

#### Vedlikehold

Normalt vedlikehold

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

#### Kommentar

Opplysning gitt av eier.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	16.03.2026		Gjennomgått	1	Nei
Kommunalinformasjon	24.03.2026		Gjennomgått	38	Nei
Egenerklæringsskjema	27.03.2026		Gjennomgått	6	Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	14.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

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

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

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

### Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

### Areal

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

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

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

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

### Personvern

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