

Tilstandsrapport



Enebolig



Stemsrudvegen 24 , 2265 NAMNÅ



GRUE kommune



gnr. 7, bnr. 188

Sum areal alle bygg: BRA: 274 m² BRA-i: 145 m²



Befaringsdato: 12.02.2026

Rapportdato: 18.02.2026

Oppdragsnr.: 20580-1872

Referansenummer: BF3614

Autorisert foretak: Øystein Opås Takstforretning AS

Sertifisert Takstingeniør: Anders Austad



ØYSTEIN OPÅS
TAKSTFORRETNING 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.

Øystein Opås Takstforretning AS

Øystein Opås Takstforretning er ett selvstendig takseringsfirma som holder til på Kirkenær i Solør. Øystein Opås Takstforretning har fire ansatte og utfører alle typer takseringsoppdrag. Firmaet har eksistert siden 1983, først som personlig selskap, senere som aksjeselskap. Vi har lang erfaring og bred kunnskap innen verditaksering av alle typer eiendommer, tilstandsvurdering, skjønssaker og skadetaksering.

De fleste av våre oppdrag er i mellom Hamar og Oslo, men vi tar også på oss oppdrag utenfor dette området.



Rapportansvarlig

Anders Austad

Anders Austad

Uavhengig Takstingeniør

anders@opastakst.no

414 57 859



ØYSTEIN OPÅS
TAKSTFORRETNING AS

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 straffeansvar.

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

Enebolig - Byggeår: 1996

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekking med takstein fra byggeår. Ukjent med undertak. Takrenner, nedløp og beslag av metall fra byggeår. Overgangsbeslag på pipe.

Vegger av bindingsverk med isolering fra byggeår. Fasader er kledd med tømmermannskledning. Det er lufting og musesikring bak kledning på kontrollpunkt.

Takkonstruksjon av takstoler. Ventilering av loft med ventil i gavler og spalter i gesimser.

Vinduer av tre med isolerglass fra byggeår. Det er skiftet glass i ett vindu på kjøkken.

Entredør med isolerglass. Verandadører av tre med isolerglass fra byggeår. Balkongdør med isolerglass fra byggeår.

Hovedveranda er fundamentert med trestolper ned i bakken og med jordspyd på tilbygget del, ukjent med forstsikring. Treplattung mot terreng som fundament av boblebad. Veranda er bygget i trekonstruksjoner. Innebygget del på veranda med trepanel på fasader og tekking med takplater av plast. Skyvedør av glass og aluminium og skyvevinduer over rekkverk. Innvendig er det tregulv og åpne konstruksjoner.

Veranda med ukjent fundamentering ved entre. Veranda er takoverbygget og bygget i trekonstruksjoner. Levegger kledd med plater av plast.

Luftebalkong med rekkverk av tre. Tekking med folie fra byggeår og plasttremmer over dette.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater med gulvbelegg og laminat på gulv, trepanel, malt tapet og MDF-plater på vegger og takesplater i himlinger.

Gulv i 1. etasje av betong og etasjeskiller av tre, ukjent med oppbygging og isolering.

Pipe av elementer med sotluke i gang. Vedovn av nyere dato med glassplate på gulv.

Trapp av tre med rekkverk mot rommet.

Lette innvendige dører med speilfronter, skyvedør til gang.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom

Våtrommet er bygget før TEK 17 var gjeldende teknisk forskrift. Malt tapet på vegger og takesplater i himling. Fliser på gulv. Varmekabler i gulv. Fall på gulv på ca. 1:100 i de tilgjengelige målte områder. Høydeforskjell på gulv mellom sluk og dør er ca. 15 mm. Sluk av plast, det kan ses mansjett i tilslutning til klemring. Ved gjennomføringer er det synlig tegn til bruk av smøremembran på gulv. Det er opplyst at det er våtromsmaling på vegger. Vask og opplegg til vaskemaskin. Det er naturlig ventilering.

Bad

Bad er bygget før TEK 97 var gjeldende teknisk forskrift. Fliser på vegger og takesplater i himling. Fliser på gulv. Varmekabler i gulv. Gulv har varierende fallforhold, stedvis under 1:100. Høydeforskjell på gulv mellom sluk og dør er ca. 15 mm. Sluk av plast. Tilslutning av membran til sluk kan ikke verifiseres ved inspeksjon i sluk. Det kan ses tegn til bruk av smøremembran ved gjennomføring under vask, ut fra dette ser det ut til å være benyttet smøremembran i rommet. Dusjkabinett, servanttinnredning, speilskap, veggskap og toalett.

Ventilering med elektrisk styrt vifte.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med slette fronter, laminerte benkeplater og vask i rustfritt stål. Integrert platetopp, stekeovn, kjøleskap, fryseskap og oppvaskmaskin. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vanninntak med sandspiss og stoppekran på teknisk rom. Vannrør er fra byggeår. Rør av kobber på vaskerom og til kjøkken. Rør av plast (rør i rør) til bad. Fordelerskap for vannrør på vaskerom.

Bunnledning og avløpsrør av plast fra byggeår. Stakepunkt er ikke observert.

Naturlig ventilering med vegg- og vindusventiler. Normal løsning for byggeår.

Vannpumpe og luft til luft varmepumpe av nyere dato.

Varmtvannsbereder med kapasitet på ca. 200 liter. Koblet til strøm med stikkontakt.

Hovedsakelig skjult lagt elektrisk anlegg i fra byggeår. Sikringsskap i bod med overspenningsvern, overbelastningsvern, automatsikringer og noen jordfeilsbrytere. Det er varmekabler i gulv i alle rom i 1. etasje, styres med termostater i hvert rom. Historikk før dagens eier er ukjent.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Ukjent om det er lagt drenering rundt boligen.

Fundamentering med grunnmur og støpt plate på mark.

Stikkledning for avløp fra byggeår.

Det er ingen kjent informasjon om anlegget utover at det er privat kloakkanlegg fra byggeår.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

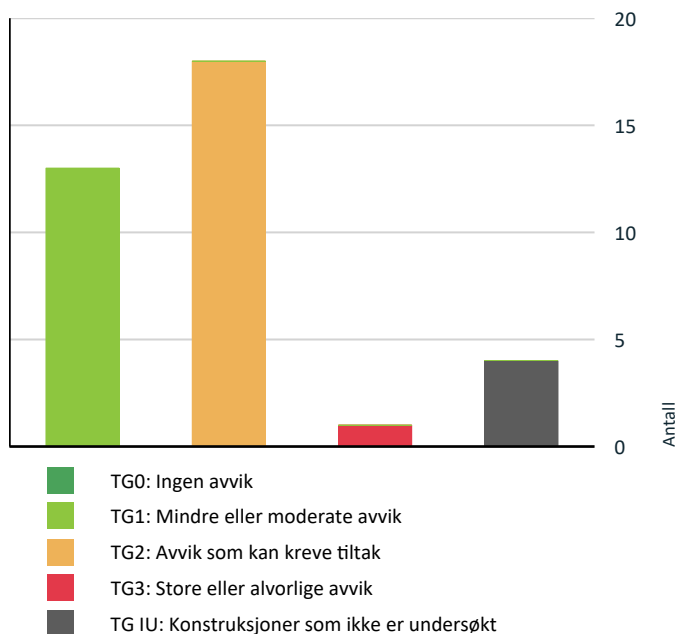
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

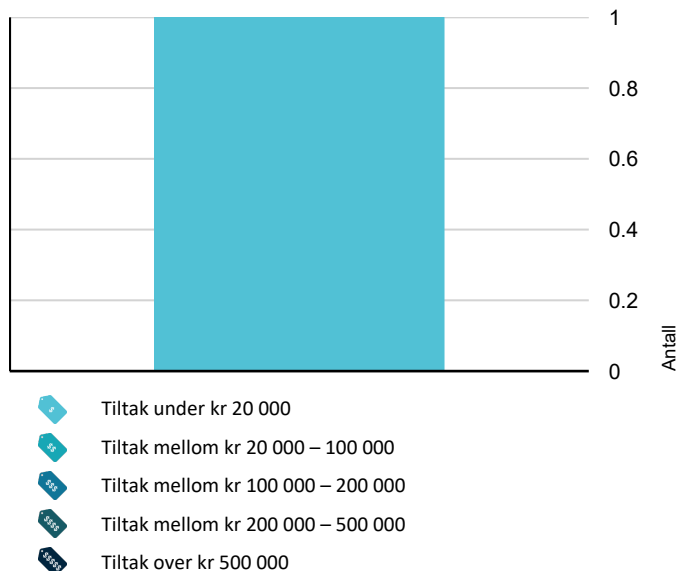
Sammendrag av boligens tilstand

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

Bolighuset ble befart innvendig og utvendig. Loft er ikke befart. Besiktigelser er gjort fra bakkeplan med de forutsetninger det gir. Sidebygg er kun enkelt befart for beskrivelse, undersøkelser for vurdering av tilstand er ikke utført. Tilstandsrapporten garanterer ikke at det ikke finnes skjulte feil eller mangler i bygningene. Rapporten redegjør for hva som er kontrollert og de fremkomne avvik. Det er av undertegnede ikke gjort inngrep i noen konstruksjoner utover beskrevet hulltaking. Skjulte konstruksjoner er vurdert ut i fra normale byggemetoder på tidspunktet samt dens forventede levetid og gitte opplysninger. For vurdering av forventet levetid/brukstid er det gjort skjønnsmessige vurderinger. Der hvor en bygningsdel eller installasjon har passert halvparten av forventet brukstid settes TG 2, bygningsdelen/installasjonen er da inne i en periode hvor sviktende funksjon eller behov for tiltak kan forekomme. Måling av fall og helning på dekker er gjort med laser og tommestokk. Modernitet hensynstas ikke ved fastsetting av tilstandsgrad.

For kontroll av om det er bom i fliser gjøres det stikkprøver. Tilstand på hvitevarer vurderes ikke.

Potensielle kjøpere anbefales å samarbeide med bygningskyndig før budgivning både med befaring og med tolkning og forståelse av dette dokument for å ivareta sin undersøkelsesplikt og sikre rett forståelse av kvaliteten på objektet.

Geologiske forhold er ikke kontrollert.

Tomteareal er hentet fra Kartverket og det tas forbehold om at denne informasjonen er korrekt.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

[Gå til side](#)

! Tomteforhold > Terengforhold

[Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Takteking

[Gå til side](#)

! Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

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

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

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

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Septiktank [Gå til side](#)

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

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

! Våtrom > 1. etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

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

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

! Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. [Gå til side](#)
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ! Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår

1996

Kommentar

Anvendelse

Standard

Normal boligstandard, i store deler fra byggeår.

Vedlikehold

Normalt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2022	Skiftet kjøkkeninnredning. Utført av ufaglært i privat regi.
2022	Lagt nye gulv og pusset opp overflater gjennom det meste av boligen. Utført av ufaglært i privat regi.
2023	Skiftet vedovn og installert varmepumpe. Varmepumpe er installert av innleid foretak.
2023	Montert boblebad på veranda.
2024	Skiftet dusjkabinett, toalett og servantinnredning. Utført av ufaglært i privat regi.
2024	Skiftet vannpumpe. Utført av innleid foretak.
2024	Bygget nytt rekkverk rundt veranda i 1. etasje. Utført i privat regi av ufaglært.
2025	Skiftet kledning på fasade mot sør i 2. etasje. Skiftet kledning på rekkverk i 2. etasje. Skiftet vindskier. Skiftet entredør. Utført i privat regi av ufaglært.
2025	Skiftet to sikringer fra automatsikringer til jordfeilsautomater og montert en utvendig stikkontakt. Utført av innleid foretak.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking med takstein fra byggeår. Ukjent med undertak.

Vurdering av avvik:

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

Takflater er dekket av snø på befaring. Det opplyses at det er noe lett mosevekst på overflater.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Rengjøring/fjerning av mose.

Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag av metall fra byggeår. Overgangsbeslag på pipe.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Det er stedvis begynnende avskaling på beslag.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 1 Veggkonstruksjon

Vegger av bindingsverk med isolering fra byggeår. Fasader er kledd med tømmermannskledning. Det er lufting og musesikring bak kledning på kontrollpunkt.

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjon av takstoler. Ventilering av loft med ventil i gavler og spalter i gesimser.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke observert forhold som medfører behov for tiltak.

TG 2 Vinduer

Vinduer av tre med isolerglass fra byggeår. Det er skiftet glass i ett vindu på kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for tiltak.

TG 2 Dører

Entredør med isolerglass. Verandadører av tre med isolerglass fra byggeår. Balkongdør med isolerglass fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Veranda- og balkongdører har passert forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke nødvendig med tiltak.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Hovedveranda er fundamentert med trestolper ned i bakken og med jordspyd på tilbygget del, ukjent med forstsikring. Treplattung mot terreng som fundament av boblebad. Veranda er bygget i trekonstruksjoner. Innebygget del på veranda med trepanel på fasader og tekking med takplater av plast. Skyvedør av glass og aluminium og skyvevinduer over rekkverk. Innvendig er det tregulv og åpne konstruksjoner.

Veranda med ukjent fundamentering ved entre. Veranda er takoverbygget og bygget i trekonstruksjoner. Levegger kledd med plater av plast.

Tilstandsrapport

Luftebalkong med rekkverk av tre. Tekking med folie fra byggeår og plasttremmer over dette.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Hovedveranda: Gulv er dekket av snø. Tilstand på boblebad vurderes ikke. Takkonstruksjon er underdimensjonert. Ukjent overgang mellom takkonstruksjon og vegg.

Veranda ved entre: Det er slitasje på overflater på gulv.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold av enkelte overflater.



Skade på forkantbord.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Innvendige overflater med gulvbelegg og laminat på gulv, trepanel, malt tapet og MDF-plater på vegger og takessplater i himlinger.

Overflater gir et helhetlig inntrykk med en normal tilstand for alder.

Tapet folder seg noen steder i hjørner. Det er noen steder sprekker mellom panelbord.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulv i 1. etasje av betong og etasjeskiller av tre, ukjent med oppbygging og isolering.

Gulvhøyder er kontrollert i stue 1. etasje og på soverom mot nord i 2. etasje.

TG 1 Pipe og ildsted

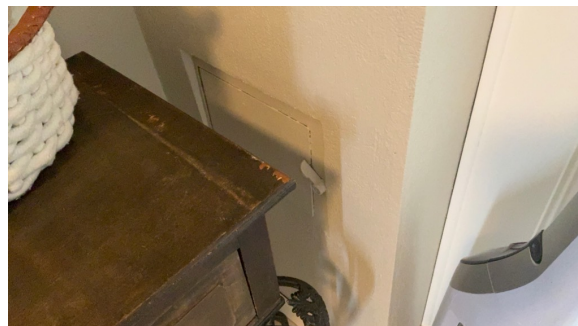
Pipe av elementer med sotluke i gang. Vedovn av nyere dato med glassplate på gulv.

Det er avskaling på pipe over tak.

Tilstandsrapport



Avskaling på overflater på pipe.



Sotluke.

TG 1 Innvendige trapper

Trapp av tre med rekkverk mot rommet.



TG 2 Innvendige dører

Lette innvendige dører med speilfronter, skyvedør til gang.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noe malingsøl på skyvedør.

Flere dører tar i karm.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold av overflater og justering/tilpasning.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Bad er bygget før TEK 97 var gjeldende teknisk forskrift.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser på vegger og takessplater i himling.

Overflater har en normal stand for alder.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulv. Varmekabler i gulv. Gulv har varierende fallforhold, stedvis under 1:100. Høydeforskjell på gulv mellom sluk og dør er ca. 15 mm.

Vurdering av avvik:

- 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.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

1. ETASJE > BAD

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk av plast. Tilslutning av membran til sluk kan ikke verifiseres ved inspeksjon i sluk. Det kan ses tegn til bruk av smøremembran ved gjennomføring under vask, ut fra dette ser det ut til å være benyttet smøremembran i rommet.

Vurdering av avvik:

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

Rommet er nær forventet brukstid for våtrom.

Utførelse av membran er ukjent og ikke dokumentert.

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.



1. ETASJE > BAD

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Dusjkabinett, servantinnredning, speilskap, veggskap og toalett.
Installert av ufaglært.

1. ETASJE > BAD

1 TG 2 Ventilasjon

Ventilering med elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

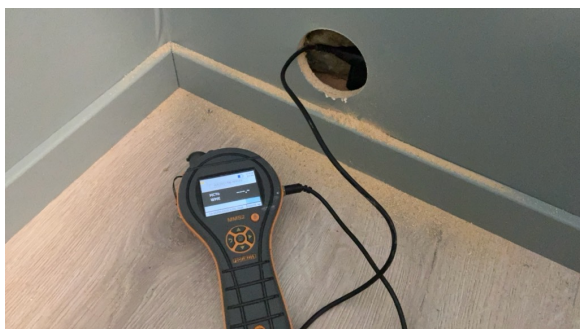
Tilstandsrapport

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Våtrommet er bygget før TEK 17 var gjeldende teknisk forskrift.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Malt tapet på vegger og takessplater i himling.
Helhetlige overflater på det som er synlig.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulv. Varmekabler i gulv. Fall på gulv på ca. 1:100 i de tilgjengelige målte områder. Høydeforskjell på gulv mellom sluk og dør er ca. 15 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det er enkelte store sprang mellom fliser.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk av plast, det kan ses mansjett i tilslutning til klemring. Ved gjennomføringer er det synlig tegn til bruk av smøremembran på gulv. Det er opplyst at det er våtromsmaling på vegger.

Vurdering av avvik:

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

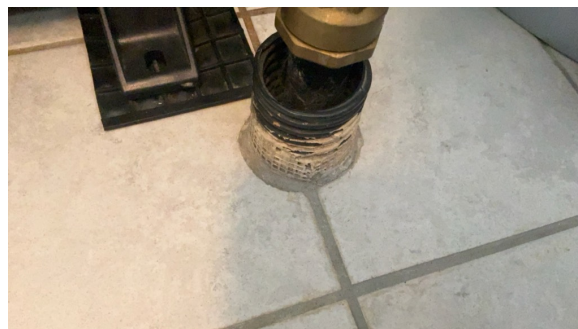
Tilstandsrapport

Membran på gulv er nær forventet brukstid.

Utførelse av overganger og gjennomføringer av membran er ikke dokumentert.

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.



1. ETASJE > VASKEROM

Sanitærutstyr og innredning

Vask og opplegg til vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Forventet brukstid nærmer seg.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for tiltak.

1. ETASJE > VASKEROM

Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

1. ETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Kjøkkeninnredning med slette fronter, laminerte benkeplater og vask i rustfritt stål. Integrert platetopp, stekeovn, kjøleskap, fryseskap og oppvaskmaskin.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 3 Vannledninger

Vanninntak med sandspiss og stoppekran på teknisk rom. Vannrør er fra byggeår. Rør av kobber på vaskerom og til kjøkken. Rør av plast (rør i rør) til bad. Fordelerskap for vannrør på vaskerom.

Vurdering av avvik:

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

Det er korrosjon på flere rørdeler i fordelerskap, drypplekkasjer vil normalt oppstå forholdsvis raskt.

Konsekvens/tiltak

- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

Kontroll og utskifting av nødvendige deler i fordelerskap.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Vanninntak og stoppekran.



Korrosjon på rørdeler i skap.

TG 2 Avløpsrør

Bunnledning og avløpsrør av plast fra byggeår. Stakepunkt er ikke observert.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilering med vegg- og vindusventiler. Normal løsning for byggeår.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Tilstandsrapport

Vannpumpe og luft til luft varmepumpe av nyere dato.

Varmtvannstank

Varmtvannsbereder med kapasitet på ca. 200 liter. Koblet til strøm med stikkontakt.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Elektrisk anlegg

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

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

Hovedsakelig skjult lagt elektrisk anlegg i fra byggeår. Sikringsskap i bod med overspenningsvern, overbelastningsvern, automatsikringer og noen jordfeilsbrytere. Det er varmekabler i gulv i alle rom i 1. etasje, styres med termostater i hvert rom. Historikk før dagens eier er ukjent.

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.

1996

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

Ja Gjelder for periode hvor dagens eier har eid boligen.

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

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, branntillop 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

Tilstandsrapport

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 Undertegnede er ikke el-takstmann og det elektriske anlegget er ikke kontrollert. Det anbefales innhenting av en utvidet el-kontroll utført av autorisert foretak.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

Fuktsikring og drenering

Ukjent om det er lagt drenering rundt boligen.

Grunnmur og fundamenter

Fundamentering med grunnmurer og støpt plate på mark.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Stedvis avskaling på grunnmur.

Stedvis mindre sprekker.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold av overflater og forsegling av sprekker.

Tilstandsrapport



! TG 1U Terrenghforhold

Terreng var dekket av snø på befaring.

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Stikkledning for avløp fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

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

! TG 2 Septiktank

Det er ingen kjent informasjon om anlegget utover at det er privat kloakkanlegg fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

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

! 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 befaringstidpunktet.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Tilstandsrapport

- Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

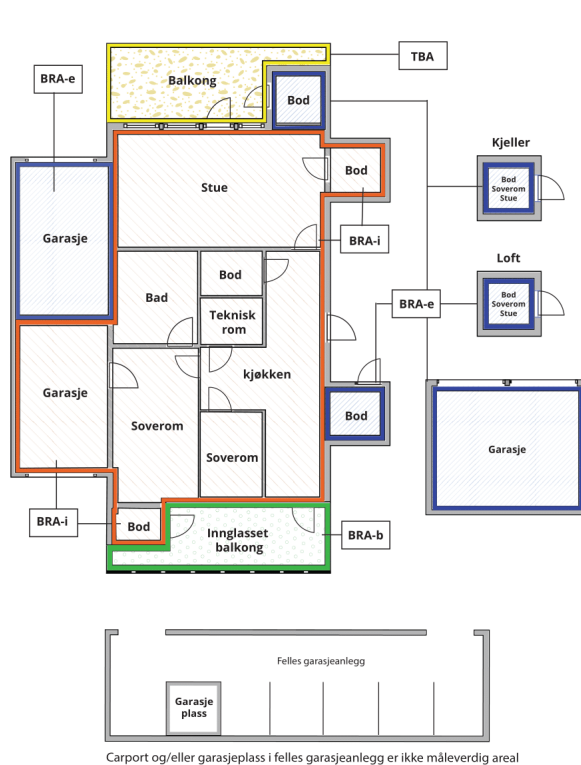
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b$$

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
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 bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk 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 bygningssakkyndige 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 ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	110		9	119	54
2. etasje	35			35	4
SUM	145		9		58
SUM BRA	154				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Bad, kjøkken, vaskerom, entré, stue, gang, soverom 1, soverom 2, bod		
2. etasje	Gang, soverom 1, soverom 2		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar:

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		120		120	
SUM		120			
SUM BRA	120				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Garasje 1, garasje 2, garasje 3, flere bod- og lagerrom.		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	144	10
Garasje	0	120

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.2.2026	Anders Austad	Takstingenør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3417 GRUE	7	188		0	2289.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Stemsrudvegen 24

Hjemmelshaver

Andersen Jan Erik, Henriksen Mette Margrethe

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger vest på Namnå, ikke langt fra Glomma. Omgivelsene består i hovedsak av landbruksarealer og spredt bebyggelse. Til Kirkenær, som er kommunesentrum, er det ca. 6 km.

Adkomstvei

Adkomst til eiendommen med avkjøring fra Stemsrudvegen.

Tilknytning vann

Privat vann.

Tilknytning avløp

Privat avløp.

Regulering

Ikke kontrollert.

Om tomten

Tomt var dekket av snø på tidspunkt for befaring og beskrives ikke.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Ukjent byggeår

Standard

Normal standard.

Vedlikehold

Normalt vedlikeholdt.

Beskrivelse

Bygget er fundamentert med støpt plate på mark og ringmur av lettklinker. Vegger av bindingsverk og takkonstruksjon av takstoler/sperrer. Fasader er kledd med tømmermannskledning og tak er tekket med takplater av metall. Entredør og porter av tre. Vinduer av tre med isolerglass. Dobbelt garasje med betonggulv, delvis plater på vegger og åpen takkonstruksjon. Isolert bodrom med laminat på gulv og plater på vegger og i himling. Andre isolerte rom med betonggulv som er malt og trepanel på vegger og i himling. Enkel garasje med betonggulv og åpne konstruksjoner. Garasje mot nord med plastfliser lagt oppå betong, plater på vegger og plater og trepanel i himling, denne delen er isolert. Bygget har innlagt strøm med en kurs. Varmekilde med varmepumpe av eldre dato.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Tilbygg / modernisering

2025	Skiftet fasadekledning på ca. 80 prosent av bygget. Montert takrenner. Skiftet vindskier. Satt inn entredør mot nord. Skiftet vinduer. Isolert to bodrom og montert kledning på innsiden. Skiftet flere porter med brukte porter. To stk. brukte porter tiltenkt for utskifting medfølger. Utført av ufaglært i privat regi.
------	--

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	17.02.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	17.02.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.02.2026	

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 funksjonssprøving 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 fukttinnhold 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.