

Tilstandsrapport



Enebolig



Solørvegen 546 , 2264 GRINDER



GRUE kommune



gnr. 46, bnr. 95

Sum areal alle bygg: BRA: 131 m² BRA-i: 75 m²



Befaringsdato: 24.02.2026

Rapportdato: 03.03.2026

Oppdragsnr.: 20580-1870

Referansenummer: WN4397

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, skjønnsaker 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: 1948

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekking med takplater av metall. Undertak av armert presenning. Tekkingen ble ved forrige omsetning opplyst å være fra 1990. Takrenner, nedløp og beslag av metall. Helbeslått pipe.

Vegger av bindingsverk. Ukjent med isolering. Fasader er kledd med liggende trekledning.

Valmet takkonstruksjon av tresperrer. Kaldt loft som er isolert med mineralull, ukjent hva som ligger under. Ventilering i overgang mellom vegg- og takkonstruksjon.

Vinduer i hovedsak av tre med isolerglass, men med enkle glass og varerammer på bod, bad og i kjeller. Vinduer med isolerglass er i hovedsak fra 1979.

Entredør og verandadør med isolerglass av nyere dato. Inngangsdør av tre til kjeller.

Veranda er punktfundamentert på piler av betong. Adkomst med trapp av betong. Gulvkonstruksjon av bjelkelag og gulvbord av tre. Tett kledning på rekkverk. Takoverbygget med tett kledning i himling.

Terrasse av tre som var dekket av snø på befaring.

Takoverbygget trapp av betong ved entre.

Utvendig kjellernedgang med vegger og trapp av mur/betong og overbygg av tre kledd med trekledning og teknet med papp.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater hovedsakelig med laminat på gulv, trepanel, malte plater og MDF-plater på vegger og MDF-panel og trepanel i himlinger. Spilekledning på en vegg i stue.

Gulvkonstruksjon av tre, ukjent med oppbygging og isolering.

Pipe av tegl, sotluke er ikke observert. Vedovn i stue av noe eldre dato.

Råkjeller med betonggulv, mur/betong på vegger og utforede vegger med plater i ett rom, plater og trepanel i himlinger.

Det er delvis kryperom under trebjelkelag i boligen.

Innvendige dører med malte slette fronter.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Bad er renovert når TEK 17 var gjeldende teknisk forskrift.

Baderomsplater på vegger og MDF-panel i himling. Gulvbelegg på gulv med oppbrett på vegger. Varmekabler i gulv. Fall på gulv på over 1:100 i målte områder. Sluk av plast med klemring. Membran i form av vinylbelegg på gulv og baderomsplater på vegger. Innredning på badet med dusjkabinett, servantinnredning, veggskap og toalett. Det er opplegg til vaskemaskin i rommet. Det er elektrisk styrt vifte.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter som er malt, benkeplater av tre og vask i rustfritt stål. Løsning med avsatt plass til hvitevarer. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vanninntak med måler og stoppekran i isoporkasse i kjeller. Vannrør av kobber av eldre dato.

Bunnledning av soil. Avløpsrør av plast av eldre dato. Det er flere stakepunkt i kjeller.

Naturlig ventilering med vegg- og vindusventiler.

Luft til luft varmepumpe fra 2019.

Varmtvannsbereder av noe eldre dato med kapasitet på ca. 120 liter.

Tilkobling til strøm med fast punkt med bryter.

Boligen har hovedsakelig åpent lagt elektrisk anlegg. Sikringsskap i gang mot bad med overbelastningsvern og jordfeilsautomater.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Ukjent løsning og alder for drenering.

Fundamentering med grunnmur i ulik utførelse.

Det er ukjent alder og materiale på stikkledninger, men de er av eldre dato.

Ved forrige omsetning var det oljetank på eiendommen, det er ikke opplyst om at denne er fjernet.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

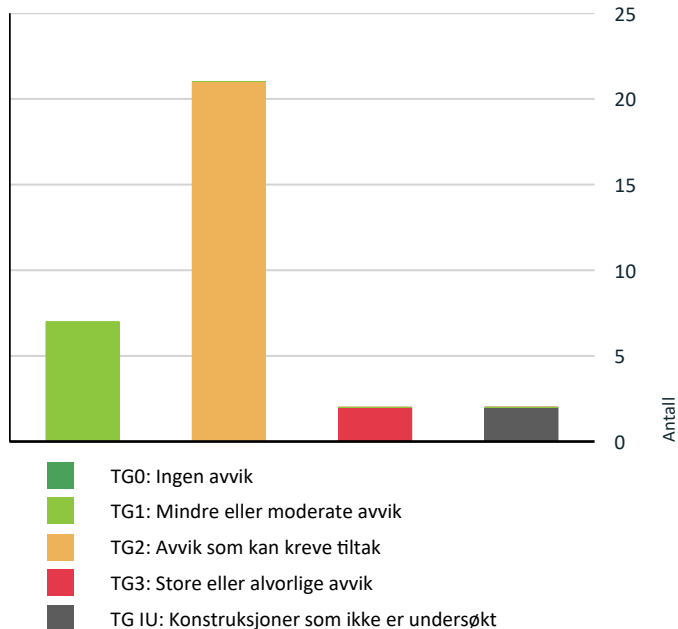
- Det foreligger ikke tegninger

Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

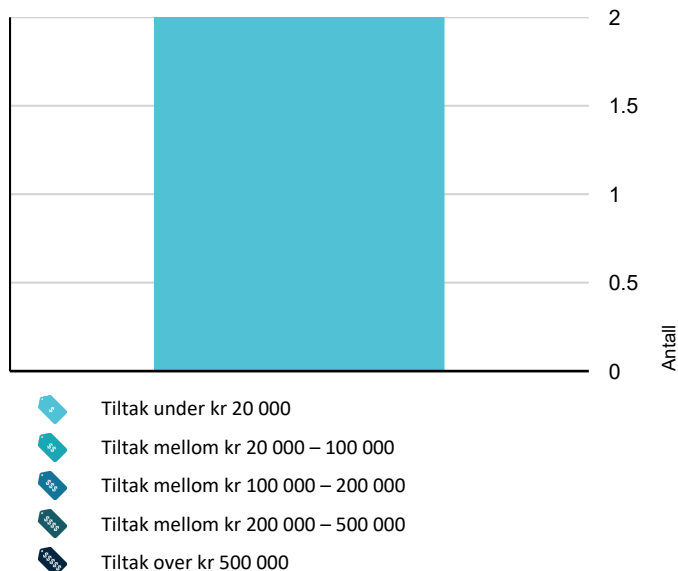
Sammendrag av boligens tilstand

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. 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. 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 tomlestokk. 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



Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)



Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

[Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Innvendig > Kryp kjeller

[Gå til side](#)



Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Takteking

[Gå til side](#)



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

!	Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
!	Utvendig > Vinduer	Gå til side
!	Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
!	Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
!	Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
!	Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
!	Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
!	Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
!	Tomteforhold > Oljetank	Gå til side
!	Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Våtrom > 1. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
!	Våtrom > 1. etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
!	Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
!	Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. [Gå til side](#)
- ! 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.
- ! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår

1948

Anvendelse

Standard

Normal boligstandard.

Vedlikehold

Normalt vedlikeholdt.

Kommentar

Tilbygg / modernisering

2020	Renovert bad. Det er fremlagt faktura for bytte av sluk og plugging av rør. Faktura for sparkling av gulv og legging av gulvbelegg. Det er ukjent hvem som monterte veggplater.
2020	Elektriske arbeider: Delt opp kurser og utbedring av eksisterende elektrisk anlegg, gjelder i hovedsak bad. Det er fremlagt faktura.
	Utført i perioden 2022-2025: Lagt gulv i alle rom. Pusset opp overflater på vegger og i himlinger i alle rom. Montert MDF-plater på vegger i begge entreer. Montert spiler på en vegg i stue. Sparklet og kalkmalt pipe. Malt kjøkkeninnredning. Utført i privat regi.
2024	Skiftet verandadør.
2025	Behandlet fasader. Utført i 2024-2025.
2026	Lagt nytt strømpopplegg til varmtvannsbereder. Lagt opp strøm i gang mellom kjøkken og stue og til oppvaskmaskin. Koblet strøm i entre, stue og på kjøkken. Det er fremlagt faktura. Det foreligger samsvarserklæring for dette arbeidet.
2022	Skiftet entredør.
2025	Bygget treplattung mot øst. Utført i privat regi.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking med takplater av metall. Undertak av armert presenning. Tekkingen ble ved forrige omsetning opplyst å være fra 1990.

Vurdering av avvik:

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

Taktekingen nærmer seg forventet brukstid.

Det har vært skader på taktekking som har blitt reparert, ref. egenerklæringsskjema.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

Tilstandsrapport

Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag av metall. Helbeslått pipe.

Vurdering av avvik:

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

Det er tegn til at det er lekkasje fra nedløpsrør.

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.

Utbedring av eventuelle lekkasjer.



Det er tegn til at det er lekkasje fra nedløpsrør.

Veggkonstruksjon

Vegger av bindingsverk. Ukjent med isolering. Fasader er kledd med liggende trekledning. Fasader har tidligere vært kledd med PVC-kledning, men dette er i senere tid revet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er skjevhet på vegg/søyle ved trapp.

Det er ikke lufting bak kledning.

Kledning har noen steder grov avslutning opp mot vindu.

Det er stedvis bobler i maling/beis etter linolje.

Omramminger rundt vinduer går helt ned på vannbrett, løsningen medfører økt risiko for slitasje og utvikling av råte.

Det er flere steder skjøtet inn kledning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Den manglende luftingen bak kledningen har foreløpig ikke medført skader og det er derfor foreløpig ikke nødvendig med tiltak.

Tilstandsrapport



Eksempel på grov avslutning under vindu.



Eksempel på slitasje.



Eksempler på bobler i maling.



Eksempel på kledning som er skjøtet inn.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Valmet takkonstruksjon av tresperrer. Kaldt loft som er isolert med mineralull, ukjent hva som ligger under. Ventilering i overgang mellom vegg- og takkonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Overflater på kledning i takutstikk indikerer at det stedvis kan være lokale skader/råte.

Det er vepsebol på loft.

Det er rennemerker på og rundt pipe.

Ventilasjonsrør ledes ikke helhetlig ut over tak, forholdet medfører risiko for kondensering.

Det står en bolle med noe vann ved siden av pipen, dagens eier opplyser å ikke kjenne til dette, men forholdet indikerer at det kan være en utetthet i området siden bollen ikke har tørket ut.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Forhold på loft bør følges med på slik at eventuelle lekkasjer eller utettheter oppdages.

Føre ventilasjonsrør ut over tak.

Tilstandsrapport



Tegn etter fuktighet på gulv rundt pipe.



Rennemerker på og rundt pipe.



Bolle med vann ved siden av pipe.



Ventilasjonsrør ledes ikke opp over tak.

Vinduer

Vinduer i hovedsak av tre med isolerglass, men med enkle glass og varerammer på bod, bad og i kjeller. Vinduer med isolerglass er i hovedsak fra 1979.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduer med enkle glass har passert forventet brukstid og har slitasje og avskaling av kitt. Det er sprekker i glass på bad. Vinduer med isolerglass er nær forventet brukstid, punktering av glass kan finnes og forekomme.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utskifting av vinduer med enkle glass.

Det må ut fra alder forventes behov for utskifting av vinduer med isolerglass i tiden som kommer.

Tilstandsrapport



Eksempel på tilstand.



Eksempel på tilstand.



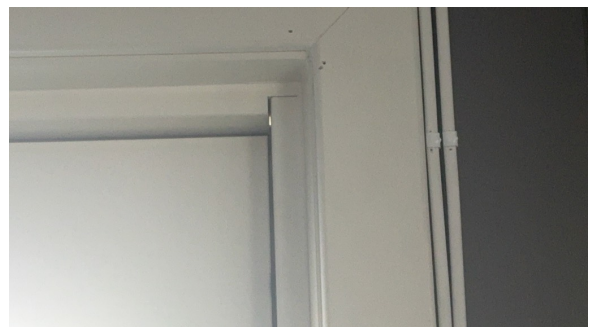
Eksempel på tilstand.

Dører

Entredør og verandadør med isolerglass av nyere dato. Inngangsdør av tre til kjeller.
Det er noen skader på pakning og utetthet i karm på entredør.



Enkel dør av tre til kjeller.



Liten utetthet i karm som bør tettes

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda er punktfundamentert på pilarer av betong. Adkomst med trapp av betong. Gulvkonstruksjon av bjelkelag og gulvbord av tre. Tett kledning på rekkverk. Takoverbygget med tett kledning i himling.
Terrasse av tre som var dekket av snø på befaring.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er slitasje på overflater.
Stedvis løs innfesting og sprekker i toppbord.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold av overflater og evt. utskifting av toppbord som sprekker.

Tilstandsrapport



Eksempel på slitasje.



Eksempel på sprekk i toppbord.



Eksempel på sprekk i toppbord.

Utvendige trapper

Takoverbygget trapp av betong ved entre.

Utvendig kjellernedgang med vegger og trapp av mur/betong og overbygg av tre kledd med trekledning og tekket med papp.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Trapp ved entre: Det er noen sprekker i overflater.

Kjellernedgang: Tekking var dekket av snø. Noen sprekker i mur/betong.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er foreløpig ikke nødvendig med større tiltak utover normalt vedlikehold.

Tilstandsrapport



Noen sprekker i overflater på trapp



Det er ikke tett overgang mellom kjellernedgang og vegg



Sprekk i grunnmur på kjellernedgang



Enkle løsninger på overbygg.

INNVENDIG

! TG 1 Overflater

Innvendige overflater hovedsakelig med laminat på gulv, trepanel, malte plater og MDF-plater på vegger og MDF-panel og trepanel i himlinger. Spilekledning på en vegg i stue. Det er stedvis ufagmessig inndeling av skjøter i himling. Helhetlige overflater med normal slitasje.

! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulvkonstruksjon av tre, ukjent med oppbygging og isolering. Gulvhøyder er kontrollert på kjøkken og i stue.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

! TG 3 Pipe og ildsted

Pipe av tegl, med sotluke i kjeller. Vedovn i stue av noe eldre dato.

Vurdering av avvik:

- Pipevanger er ikke synlige.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

At pipevanger ikke er tilgjengelige vil normalt medføre avvik ved en brannkontroll og pålegg om synliggjøring av vanger kan bli gitt. Det er opplyst at det var feiertilsyn på boligen i 2022 uten at det ble gitt avvik den gangen.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Råkjeller med betonggulv, mur/betong på vegger og utforede vegger med plater i ett rom, plater og trepanel i himlinger.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mye av overflater er dekket av gjenstander.

Overflater fremstår med en normal, men grov, tilstand for alder.

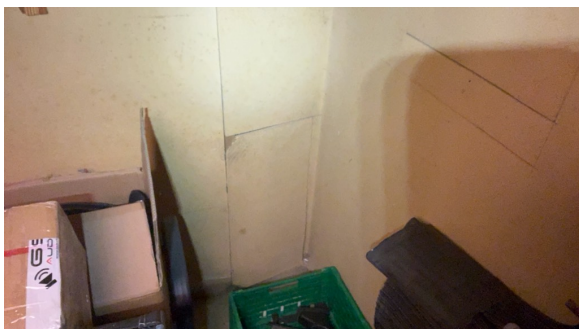
Det er tegn til at det er fuktskader på utforet vegg mot terreng.

Det er stedvis avskaling og saltutslag på overflater, dette viser at konstruksjoner har fuktpåkjenninger.

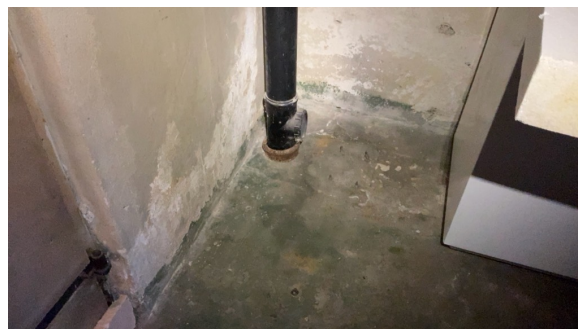
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales riving av utforede vegger mot terreng.



Det er tegn til at det er fuktskader på utforet vegg mot terreng.



Eksempel på avskaling og saltutslag.

TG 10 Krypkjeller

Det er delvis kryperom under trebjelkelag i boligen.

Det er ikke adgang til kryperom på befaring.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke adgang til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Konsekvens/tiltak

- Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører med malte slette fronter.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Bad er renoverert når TEK 17 var gjeldende teknisk forskrift.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Baderomsplater på vegger og MDF-panel i himling.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvbelegg på gulv med oppbrett på vegger. Varmekabler i gulv. Fall på gulv på over 1:100 i målte områder.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk av plast med klemring. Membran i form av vinylbelegg på gulv og baderomsplater på vegger.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Utførelse av gjennomføringer og overganger er ukjent og ikke dokumentert.

Det er ikke silikon i veggghjørner alle steder, dette er et avvik iht. veggplatene sin montasjeanvisning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke observert behov for tiltak.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Innredning på badet med dusjkabinett, servantinnredning, veggskap og toalett. Det er opplegg til vaskemaskin i rommet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noen riper og bruksmerker på innredning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke nødvendig med tiltak.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

! TG 2 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

1. ETASJE > BAD

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt, men det er foretatt fuktmåling bak inspeksjonsluke mot våtsone på vegg.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter som er malt, benkeplater av tre og vask i rustfritt stål. Løsning med avsatt plass til hvitevarer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Manuell behandling av overflater på stedet gir dårligere kvalitet på finish. Det er stedvis løs innfesting av hengsler.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utbedre innfesting av løse hengsler.

1. ETASJE > KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Halvparten av forventet brukstid er passert.
Testet OK.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for tiltak.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

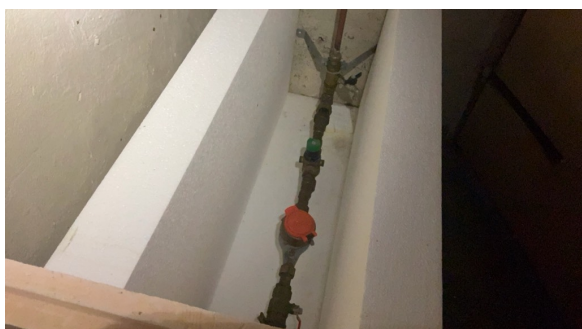
Vanninntak med måler og stoppekran i isoporkasse i kjeller. Vannrør av kobber av eldre dato.

Vurdering av avvik:

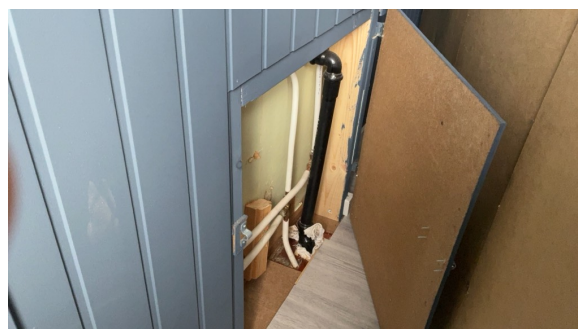
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

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



Vanninntak med måler og stoppekran



Inspeksjonsluke mot bad.

TG 2 Avløpsrør

Bunnledning av soil. Avløpsrør av plast av eldre dato. Det er flere stakepunkt i kjeller.

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.

TG 2 Andre VVS-installasjoner

Luft til luft varmepumpe fra 2019.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjonen(e) fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder av noe eldre dato med kapasitet på ca. 120 liter. Tilkobling til strøm med fast punkt med bryter.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

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

Boligen har hovedsakelig åpent lagt elektrisk anlegg. Sikringsskap i gang mot bad med overbelastningsvern og jordfeilsautomater.

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.

Enkelte oppgraderinger over tid.

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

Ja Gjelder for arbeider utført i regi av dagens eier.

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 for arbeid utført i 2026.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Ukjent

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Ukjent

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.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Ukjent løsning og alder for drenering.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

TG 3 Grunnmur og fundamenter

Fundamentering med grunnmurer i ulik utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er kraftige sprekker i grunnmur på tilbygget del mot nord, mur har hatt bevegelse utover.

Det er kun mindre sprekker på grunnmur på opprinnelig del.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Foreløpig kan det forsøkes med forsegling og reparasjon av sprekker. Dersom forholdet utvikler seg videre kan ytterligere tiltak bli nødvendig.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



Eksempel på sprekk i grunnmur på tilbygg mot nord.



Eksempel på sprekk i grunnmur på tilbygg mot nord.



Eksempel på sprekk i overflate på grunnmur på opprinnelig del.

Terrengforhold

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.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Det er ukjent alder og materiale på stikkledninger, men de er av eldre dato.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Oljetank

Ved forrige omsetning var det oljetank på eiendommen, det er ikke opplyst om at denne er fjernet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fra 1.1.20 ble det forbudt å fyre med fossilt brennstoff i Norge. Forurensing fra nedgravde oljetanker kan medføre store skader både på egen og andres eiendom. Huseier vil være ansvarlig dersom slike forhold inntreffer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fra både offentlige og sentrale myndigheter anbefales det sterkt at nedgravde oljetanker som ikke er i bruk graves opp, saneres og fjernes.

Tilstandsrapport

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 byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet.



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- 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.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på utvendige trapper opp til dagens krav.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk for utvendige trapper 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

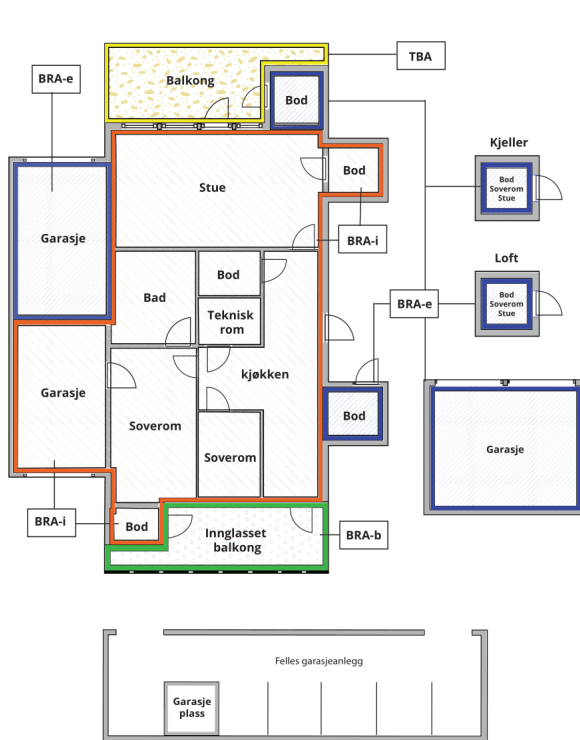
Hva er måleverdig areal?

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.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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.

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller		23		23	
1. etasje	75			75	7
SUM	75	23			7
SUM BRA	98				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

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		33		33	
SUM		33			
SUM BRA	33				

Romfordeling

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

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	74	24
Garasje	0	33

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.2.2026	Anders Austad	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3417 GRUE	46	95		0	1561.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Solørvegen 546

Hjemmelshaver

Nordstad Marius Endsjø

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Grinder, noe tilbaketrukket i fra riksveg 2. Omgivelsene består i hovedsak av landbruksarealer og spredt bebyggelse. Til kommunesentrum Kirkenær er det ca. 4 km.

Adkomstvei

Adkomst til eiendommen via privat grusveg over annen eiendom.

Tilknytning vann

Offentlig vann.

Tilknytning avløp

Privat avløp.

Regulering

Ikke kontrollert.

Om tomten

Tomt var dekket av snø på befaring og beskrives ikke.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1985

Kommentar

Standard

Enkel standard.

Vedlikehold

Etterslep på vedlikehold og begynnende skader på bygget.

Beskrivelse

Bygget er fundamentert med punktfundamenter og støpt plate på mark. Vegger av reisverk og takkonstruksjon av takstoler. Fasader er kledd med liggende trepanel og tak er teknet med takplater av metall. Sidehengslede og stedsbyggede porter av tre. Vindu av tre med enkelt glass. Innvendig er det åpne konstruksjoner. Trelem dekker store deler av gulvet.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	02.03.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	02.03.2026		Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	03.03.2026	

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 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.