

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter
 Prestbergvegen 1H , 2120 SAGSTUA
 NORD-ODAL kommune
 gnr. 34, bnr. 304
 Andelsnummer 11

Sum areal alle bygg: BRA: 51 m² BRA-i: 46 m²



Befaringsdato: 16.02.2026

Rapportdato: 24.02.2026

Oppdragsnr.: 12085-1232

Referansenummer: XM1087

Autorisert foretak: Glåmdal Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Pål Tuhus



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.

GLÅMDAL TAKST AS

Glåmdal Takst AS drives av Pål Tuhus, som har lang og solid erfaring fra byggebransjen.

Jeg er oppvokst på Skotterud i Eidskog, og har hatt hele min yrkeskarriere innen bygg.

Jeg startet som tømrerlærling i 1993, tok fagbrev som tømrer i 1995 og mesterbrev i 2001.

I 2002-2003 etterutdannet jeg meg som takstingeniør ved Norsk Byggvurdering og Takstinstitutt, og har siden den gang drevet egen virksomhet med verditaksering og tilstandsrapportering.

Gjennom Glåmdal Takst AS tilbyr jeg uavhengige og objektive tjenester innen:

Tilstandsrapporter iht. forskrift til avhendingsloven.

Verditaksering av eneboliger, to- og flermannsboliger, rekkehus, leiligheter og fritidsboliger.

Jeg arbeider hovedsakelig i Glåmdalsregionen, og legger stor vekt på kvalitet, nøyaktighet og uavhengighet i alle oppdrag.

Rapportansvarlig



Pål Tuhus

paatuhu@online.no

901 81 950

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

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2006

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Boligen har hvit profilert hovedytterdør med glassfelt i dørblad.
Verandadør med 2-lags glass og lav brystning.
Vestvendt veranda/altan på 11 m² med trykkimpregnert spaltegulv lagt over bjelkelag.
Tette skillevegger mot tilstøtende naboileigheter på begge sider.
Det er manuell terrassemarkise over vinduer og balkongdør.
Verandaen var delvis tildekket av is og snø på befarringsdato.
Forholdet medførte begrenset kontroll av overflater.

Østvendt overbygd inngangsparti langs hele bygget. Arealet er å anse som fellesareal og er ikke medtatt i arealberegningen for denne boenheten.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Leilighetens gulv har laminat, med et lite areal ved inngangsdøren som har beleg. Veggene har malt strie, og himlingene har malte plater..
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Det er kontrollmålt to rom med en registrert skjevhet/høydeforskjell:
Stue: 18 mm over hele rommet og 14 mm innenfor 2 meter.
Soverom: 5 mm hele rommet og 3 mm innenfor 2 meter.

Kontrollen fritar ikke boligen for andre skjevheter da det kun er tatt stikkprøver.
Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Innredet med servant i innredning, dusjhjørne, toalett og opplegg for vaskemaskin.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet har vinylbelegg med oppbrett langs vegger. Rommet har panelovn i tak som varmekilde.
Fall mot sluk er målt til 1:50 i dusjhjørnet (dusjens nedslagsfelt til topp slukrist) og noe mer en 1:100 i resten av rommet.
Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 25mm.
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Det er mekanisk avtrekk og tilluft via spalte under dør.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Vinklet kjøkkeninnredning med glatte overmalte dører og fronter.
Benkeplaten er av laminat som er malt.
Overmalte fliser på vegg mellom under- og overskap.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i

rørskap.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon med luftespalte i soveromsvindu og en veggventil ved inngangsdør.

Varmtvannstanken er på 116 liter.

Leilighetens varmeanlegg består av elektriske panelovner, en i stue og en i gang.

Det er ikke pipe eller ildsted i leiligheten.

Skjult el-anlegg fra byggeåret med noe fornyelser.

Sikringskap med automatsikringer i gang.

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

[Gå til side](#)

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "høy" aktsomhetsgrad.
Røykvarsler var demontert/fjernet fra himling.
Rekkverket på verandaer er for lavt i forhold til dagens krav.

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Teknisk verdi bygninger 1 600 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

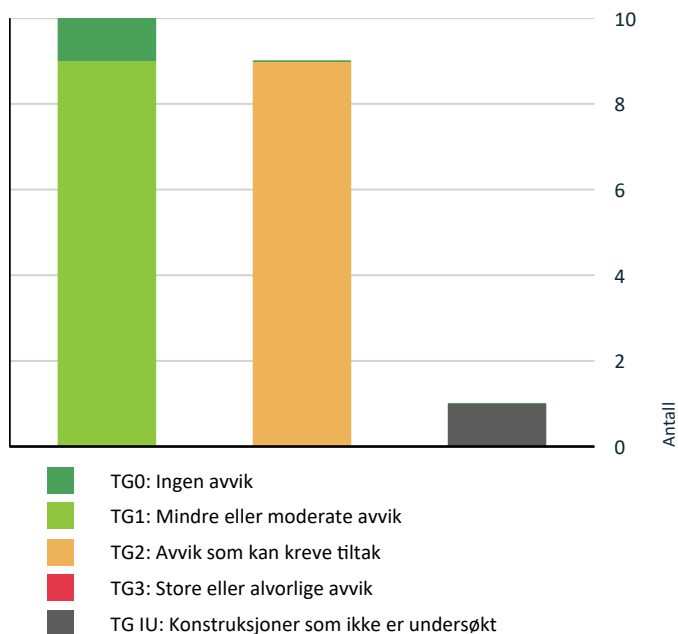
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke kommet tegninger i forbindelse med innhenting av kommunale opplysninger.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Hjemmelshaver/ansvarlig selger plikter å lese nøye gjennom tilstandsrapporten for å sjekke at opplysninger er korrekte samt påpeke feil, presisere opplysninger eller gi ytterligere informasjon.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** [Gå til side](#)
Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! **Innvendig > Overflater** [Gå til side](#)
Det er påvist skader på overflater.

Laminatgulvet i gangen har oppsprukke endeskjøter, og det er enkelte områder med oppsvulmede skjøter.
Fuktskadet /oppsvulmet utforing på verandadør ved gulv.

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

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Høydeforskjell i stue er målt fra verandadør og frem til hjørnet av kjøkkeninnredningen, med et avvik på 18 mm lavere ved kjøkken. Innenfor 2 meter er det målt fra samme punkt (verandadør) og ut i rommet. Det er kun utført stikkprøvekontroll i stue, og målepunktene er spesifisert over. Andre områder i boligen kan ha avvik som ikke er avdekket ved denne kontrollen.

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

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Døren til det ene soverommet tar i karmen og bør justeres for å sikre normal funksjon.

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

Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømming.

Det er ingen lufterventiler i stuerommet eller i stuevinduer.

Eier opplyser at det er etterlyst bedre luftemuligheter i stuedelen overfor borettslaget.

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

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

! Kjøkken > 2. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Enkelte hengsler er slitte, og noen håndtak er løse.
Det er også registrert noe skjeve dører.

! Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Døren sitter innenfor dusjens våtsone.



Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.



Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Dusjveggene/skyvedør er delvis ødelagte og har blitt reparert med en provisorisk løsning. Dørene tetter ikke i toppen ved sammenslåing.

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 er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht byggt teknisk forskrift på søknadstidspunkt og minst 1985. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.



Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Det er målt en rekkverkshøyde på ca 90 cm på verandaer. I henhold til dagens krav (TEK17) skal rekkverk ha en høyde på minst 1,0 meter ved fallhøyder over 0,5 meter. Eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "høy" aktsomhetsgrad. Røykvarsler var fjernet på befaringsdato.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2006

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen og ferdigattest.

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

Tilbygg / modernisering

2023	Modernisering	Ny toalett
2024	Modernisering	Div. el-arbeider.

UTVENDIG

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Det må gjennomføres nærmere undersøkelser dersom det oppstår mistanke om feil eller skader.

Konsekvensen av at takkonstruksjonen er gjenbygget, er at eventuelle feil eller mangler ikke kan avdekkes uten inngrep, noe som kan medføre økt risiko for skjulte skader på konstruksjonen.

Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Dører

Boligen har hvit profilert hovedytterdør med glassfelt i dørblad. Verandadør med 2-lags glass og lav brystning.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Vestvendt veranda/altan på 11 m² med trykkimpregneret spaltegulv lagt over bjelkelag.

Tette skillevegger mot tilstøtende naboileiligheter på begge sider. Det er manuell terrassemarkise over vinduer og balkongdør.

Verandaen var delvis tildekket av is og snø på befæringsdato. Forholdet medførte begrenset kontroll av overflater.

Østvendt overbygd inngangsparti langs hele bygget. Arealet er å anse som fellesareal og er ikke medtatt i arealberegningen for denne boenheten.



INNENDIG

Overflater

Leilighetens gulv har laminat, med et lite areal ved inngangsdøren som har beleg. Veggene har malt strie, og himlingene har malte plater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater.

Tilstandsrapport

Laminatgulvet i gangen har oppsprukne endeskjøter, og det er enkelte områder med oppsvulmede skjøter.

Fuktskadede / oppsvulmet utforing på verandadør ved gulv.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Laminatgulvet i gangen bør utbedres eller skiftes ut for å hindre videre skadeutvikling.

Oppsvulmet utforing ved verandadør bør også utbedres for å unngå ytterligere skadeutvikling, redusert levetid på bygningsdelen og forringelse av materialene.



Oppsprukne endeskjøter



Oppsvulmet laminat

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Det er kontrollmålt to rom med en registrert skjevhet/høydeforskjell
Stue: 18mm over hele rommet og 14 mm innenfor 2 meter.
Soverom: 5 mm hele rommet og 3 mm innenfor 2 meter.

Kontrollen fritar ikke boligen for andre skjevheter da det kun er tatt stikkprøver.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Høydeforskjell i stue er målt fra verandadør og frem til hjørnet av kjøkkeninnredningen, med et avvik på 18 mm lavere ved kjøkken. Innenfor 2 meter er det målt fra samme punkt (verandadør) og ut i rommet.

Det er kun utført stikkprøvekontroll i stue, og målepunktene er spesifisert over. Andre områder i boligen kan ha avvik som ikke er avdekket ved denne kontrollen.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Ytterligere undersøkelser bør vurderes for å kartlegge omfanget av skjevheter i øvrige rom, da det kun er utført stikkprøvekontroll.

Tiltak for utbedring av høydeforskjeller kan vurderes dersom det er ønskelig å oppnå jevnere gulv, for å unngå ulemper med møblering og innredning. Skjevheter kan over tid føre til økt slitasje på gulv og påvirke brukervennligheten.



Verandadør (98mm)



Kjøkkenhjørne (115mm)



Ca 2 meter ut fra dør (112mm)

TG 2 Innvendige dører

Tilstandsrapport

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Døren til det ene soverommet tar i karmen og bør justeres for å sikre normal funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Døren til det ene soverommet bør justeres for å sikre normal funksjon. Dersom tiltak ikke utføres, kan det medføre nedsatt brukervennlighet, økt slitasje og risiko for skader på dør eller karm.



VÅTROM

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Baderom fra byggeåret med flislagte vegger og belegg på gulv.
Innredet med servant i innredning, dusjhjørne, toalett og opplegg for vaskemaskin.



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Døren sitter innenfor dusjens våtsone.

Konsekvens/tiltak

- Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukning, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Dørens plassering innenfor dusjens våtsone medfører risiko for vanninntrengning i dørblad og karm, noe som kan føre til fuktskader og redusert levetid på døren. Tiltak bør vurderes for å beskytte døren mot fukt, eller eventuelt bytte til fuktbestandige materialer, for å unngå skader på konstruksjonen.



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg med oppbrett langs vegger. Rommet har panelovn i tak som varmekilde.
Fall mot sluk er målt til 1:50 i dusjhjørnet og noe mer en 1:100 utenfor.
Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 25mm.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Skinnen til dusjdørene er plassert over sluket, men tilgjengeligheten for besiktigelse og renhold vurderes som tilfredsstillende.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

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

Overvåk tilstanden jevnlig. For å oppnå lavere tilstandsgrad må tettesjikt og sluk skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å fastslå.

Risikoen ved å ikke utbedre er at tettesjiktet og sluket kan få redusert funksjon over tid, noe som kan føre til fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med heldekkende servant, toalett, dusjhjørne med dusjvegg og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Dusjveggene/skyvedør er delvis ødelagte og har blitt reparert med en provisorisk løsning. Dørene tetter ikke i toppen ved sammenslåing.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Dusjveggene bør utbedres eller skiftes ut slik at de tetter tilfredsstillende.

Dersom dette ikke utbedres, er det økt risiko for vannlekkasjer og fuktskader på omkringliggende konstruksjoner.



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Avtrekk kontrollert ved bruk papirark.



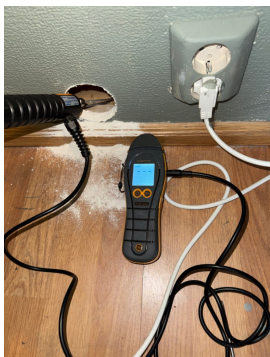
2. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt på baksiden av dusjhjørnet i tilstøtende rom (bak kjøleskap). Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Hulltakinger er kun en stikkprøve i rommet og man kan ikke garantere for at det ikke er fukt andre steder i våtrommet.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte overmalte dører og fronter. Benkeplaten er av laminat som er malt. Overmalte fliser på vegg mellom under- og overskap.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Enkelte hengsler er slitte, og noen håndtak er løse. Det er også registrert noe skjeve dører.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Slitte hengsler og løse håndtak bør utbedres, og skjeve dører justeres for å sikre funksjonalitet og forhindre ytterligere slitasje eller skade på innredningen.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det føre til redusert brukervennlighet og økt behov for mer omfattende reparasjoner over tid. Eier opplyser at hengsler og håndtak er utbedret etter min befaring. Forholdet er ikke kontrollert av undertegnede i etterkant.



2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.



TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Luftespalte i soveromsvindu og en veggventil ved inngangsdør.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømming.

Det er ingen lufterventiler i stuerommet eller i stuevinduer.

Eier opplyser at det er etterlyst bedre luftemuligheter i stuedelen overfor borettslaget.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres lufterventiler i stuerommet og/eller i stuevinduer for å sikre tilstrekkelig ventilasjon.

Begrenset ventilering kan føre til dårlig innelima samt redusert bokomfort.



Kun en veggventil ved inngangsdør

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på 116 liter.

Årstall: 2005

Kilde: Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift for å redusere risiko for varmgang og brann.

På grunn av tankens alder bør det vurderes utskifting, da eldre varmtvannstanker har økt risiko for plutselige skader og lekkasjer, noe som kan medføre følgeskader på bygningen.



TG 1 Andre installasjoner

Leilighetens varmeanlegg består av en elektrisk panelovn i stue, gang og himling på bad.
Det er ikke pipe eller ildsted i leiligheten.

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.

Skjult el-anlegg fra byggeåret med noe fornyelser.
Sikringskap med automatsikringer i gang.

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.

2006

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Eier kjøpte boligen i 2018 og har ingen kjennskap til om tidligere forhold/arbeid på el-anlegg er utført av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.
Arbeid på el-anlegg etter 2018 er i følge eier være utført av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Montert 2stk stikkontakter på kjøkkenbenk (2024)
Byttet termostat på bad. Satt opp to på vegg stikk på stue utifra en stikk i gang. Monterte opp en 4 stikk i stue bak tv benk, et stikk på trase og ny en stikk til oppvaskmaskinen på bad (2025)
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? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det anbefales alltid en kontroll ved anlegg over 20år hvis dette ikke foreligger. En helhetlig vurdering av det elektriske anlegget anbefales og at det innhentes av en utvidet el-kontroll utført av autorisert foretak.

Tilstandsrapport

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.

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "høy" aktsomhetsgrad. Røykvarsler er demontert/fjernet fra himling. Rekkverket på verandaer er for lavt i forhold til dagens krav.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht byggt teknisk forskrift på søknadstidspunkt og minst 1985. Dersom søknadstidspunktet er før 15. november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Det er målt en rekkverkshøyde på ca 90 cm på verandaer. I henhold til dagens krav (TEK17) skal rekkverk ha en høyde på minst 1,0 meter ved fallhøyder over 0,5 meter.

Eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "høy" aktsomhetsgrad.

Røykvarsler var fjernet på befæringsdato.

Konsekvens/tiltak

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

Det er ikke krav om oppgradering av rekkverkshøyden til dagens forskriftsnivå. Av hensyn til personsikkerhet anbefales det likevel å montere rekkverk med tilstrekkelig høyde i henhold til gjeldende forskrifter for å redusere risikoen for fallulykker.

Radonmålinger bør gjennomføres, og eventuelle tiltak mot radon vurderes, da manglende tiltak kan medføre helserisiko ved forhøyede radonnivåer.

Røykvarslerutstyr må installeres og eventuelle skader utbedres for å sikre tidlig varsling ved brann og redusere risikoen for personskade og materielle tap. Eier opplyser at røykvarsler er montert etter min befaring. Forholdet er ikke kontrollert av undertegnede i etterkant.



Radon aktsomhetskart



Manglende røykvarsler



Rekkverk ca 90 cm høyt.

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Boligbygg med flere boenheter

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 050 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 430 000
Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter	Kr.	1 600 000

Bod

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-
Sum teknisk verdi - Bod	Kr.	

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	1 600 000
------------------------------------	------------	------------------

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

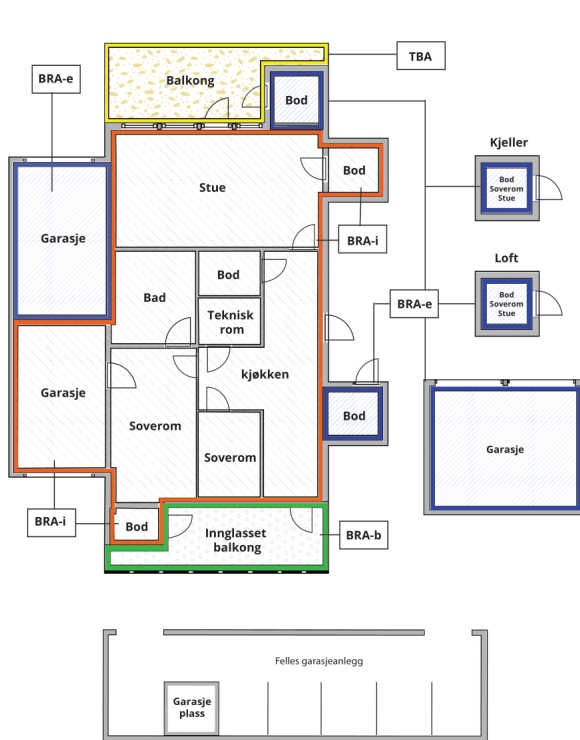
Hva er måleverdig areal?

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.

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. Etasje	46			46	11
SUM	46				11
SUM BRA	46				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Entre/gang, stue/kjøkken, bad/vaskerom, soverom		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke kommet tegninger i forbindelse med innhenting av kommunale opplysninger.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Skiftet toalett 2023 utført av Odal Rør og Varme AS.

El-arbeider 2024 og 2025 med dokumentasjon (samsvarserklæringer) fra Odal Elektro AS.

Bod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		5		5	
SUM		5			
SUM BRA	5				

Romfordeling

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.2.2026	Pål Tuhus	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3414 NORD-ODAL	34	304		0	6010 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant
Adresse Prestbergvegen 1H							
Hjemmelshaver Magasinbekken Borettslag							

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
990223424		Kongsvinger og Omegns BBL	Berger Tove

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
11	5 000	176 803	60 864 31.12.2025	401 668 11.02.2026

Årsregnskap

Regnskapsår	2024	Samlet aksjekapital:	115 000
Omløpsmidler:	1 178 361	Samlet innskuddskapital:	3 669 001
Kortsiktig gjeld (-)	-	Langsiktig gjeld (+):	+ 8 870 067
Disponible midler:	1 061 077	Langsiktig gjeld og innskuddskapital:	12 539 068

Kommentar

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger i 2. etasje i en flermannsbolig med totalt 13 leiligheter i Prestbergvegen på Sand i Nord-Odal. Eiendommen har en attraktiv og sentral beliggenhet i et etablert boligområde mellom Storsjøvegen og Sentrumsvegen.

Boligen har vestvendt altan/veranda med gode solforhold. Det er kort gangavstand til de fleste fasiliteter, herunder forretninger, offentlige kontorer, skoler og barnehage. Sand er kommunesenteret i Nord-Odal og tilbyr et godt og variert servicetilbud.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Tomten er hovedsakelig flat og er opparbeidet med plener og beplantning. Opparbeidet med asfaltert internvei og gruset biloppstillingsplasser.

Eiendommen var snødekket på befaringstidspunktet og er derfor kun skjønnsmessig vurdert ut fra begrenset visuell gjennomgang.

Forsikring

Selskap

Gjensidige Forsikring ASA

Avtalenr

86195470

Type

Forsikringssum

Årlig premie

Kommentar

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår

2006

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Bod i rekke på ca. 5 m² oppført i 2006. Bygget er oppført i tradisjonelt, uisolert bindingsverk og utvendig kledd med liggende panel. Pulttak tekket med papp. Takrenner og nedløp i lakkert metall. Malt panelt dør i front. Strøm med belysning både utvendig og innvendig.

Tilleggsbygninger er ikke tilstandsvurdert, men enkelt beskrevet etter en overfladisk visuell gjennomgang. Arealene er omtrentlige og kun angitt for å synliggjøre bruksmuligheter.

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
Ordrebekreftelse	10.02.2026		Fremvist	1	Nei
Forretningsførerinfo	12.02.2026	Tilsendt 11 filer	Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	12.02.2026		Gjennomgått	5	Nei
Kommunalinformasjon	12.02.2026	Tilsendt 9 filer	Gjennomgått		Nei
Eier	16.02.2026	Påviste og ga opplysninger	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	16.02.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.02.2026	

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 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.