

Tilstandsrapport

📍 Grenjåvegen 17 , 4735 EVJE

📖 EVJE OG HORNNES kommune

gnr. 50, bnr. 284

Sum areal alle bygg: BRA: 155 m² BRA-i: 122 m²



Befaringsdato: 05.03.2026

Rapportdato: 09.03.2026

Oppdragsnr.: 20127-1944

Eiendomsverdi ref nr: VC8618

Autorisert foretak: Takstingeniør/Byggm. Torleif Fjellestad

Sertifisert Takstingeniør: Torleif Fjellestad

Vår ref: Ingrid Vegusdal
Belland



NITO



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.

Takstmann/byggmester Torleif Fjellestad

Er et enmannsforetak som ble etablert i 1994 og jobbet som byggmester frem til 2005.

Gikk Teknisk fagskole på midten av 80- tallet og tok senere takstutdanningen gjennom Nito takst systemet i 2005.

Har jobbet på fulltid som takstmann siden 2006 og det har for det meste gått i utarbeidelse av tilstandsrapporter.

Etter 20 år som takstmann har jeg nå valgt å trappe ned på oppdragsmengden.

Er nå medlem av et takstnettverk for takstmenn som er tilknyttet Nito, hvor vi har en helgesamling vår og høst med kompetansehevende foredrag/kurs og nettverksbygging

Mitt kontor finner dere i Tollbodgaten 8, som ligger midt i Kristiansand sentrum.



Rapportansvarlig



Torleif Fjellestad

Uavhengig Takstingeniør

torl-fj@online.no

900 65 203

NITO

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: 1980

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein type enkelkrum i fra byggeåret. Taket er besiktiget fra takfot i stige. Mindre deler av taket var dekket av snø i kilrenner som gjør at eventuelle knekte takstein kan forekomme.

Nyere takrenner ved terrasse. Ellers slitte takrenner i fra byggeåret.

Pipe er blitt helbeslått over tak.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon og har for det meste stående bordkledning av under og påbord. Noe liggende vestlandskledning i gavlvegger og under store vinduer i stue.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med sutakplater som undertak. Er en limtredrager i møne i stuedelen. Deler av takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon på loftet og i stue.

Knekott på sidene på loftet ble vurdert.

Nyere vindu på hovedsoverom av type toppsving som er funnet i god stand.

Ellers er det eldre vinduer vi fra byggeåret av type toppsving, topphengslet og noe større vinduer i stue med fast karm.

Nyere balkongdør på hoved soverom med høy brystning, nyere ytterdør på vaskerommet og en isolert leddet garasjeport.

Teak hovedytterdør som er malt utvendig og en heve-skyvedør i stue. Begge disse dører er i fra byggeåret.

Veranda ut i fra hoved soverom, større terrasse ut i fratie og en overbygget platting ved inngangsparti.

Se også punkt helse, miljø og sikkerhet.

To nyere mindre trapper til terrasse og veranda.

Se også punkt helse, miljø og sikkerhet.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv: Laminat, parkett og vinylbelegg.

Himling: Malte himlingsplater og panelingsplater.

Vegger: Tapet, malte slette, panelingsplater og malt panel.

Er noen nyere overflater. Ellers er det eldre med slitasje og skader.

Støpte gulv i hele hovedetasjen med overliggende flytende gulv.

Trebjelkelag i mellom etasjer.

Boligen har elementpipe med vedovn i stue og sotluke er plassert på vaskerom.

Boligen har malt tretrapp med tette opptrinn.

Se også punkt helse, miljø og sikkerhet.

Innvendig har boligen finerdører i fra byggeåret som er blitt malt.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad:

Overflater fra byggeåret.

Eldre slitt og malt våtromstapet på vegger og malte himlingsplater.

Gulvet er flislagt med oppkantflis og har elektriske varmekabler.

Ukjent tettesjikt/membran.

Rommet har innredning med servant, toalett og badekar med dusj.

Det er naturlig ventilerings ved hjelp av en ventil i himling.

Hulltaking er foretatt fra soverom, uten å påvise unormale forhold.

Måleresultat 9,6 vektprosent.

Vaskerom:

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Hulltaking er foretatt under vaskekkum, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: 8,1 vektprosent.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Malte himlingsplater som er blitt skrudd fast, panelingsplater på vegger, gulvbelegg og våtromsplater over kjøkkenbenken.

Innredning med stor spegel i fronter som er folierte.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom:

Gulvbelegg, malte himlingsplater og malte slette vegger.

Noe eldre vvs utstyr er funnet i bra stand.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe i fra byggeåret.

Det er avløpsrør av plast fra byggeåret.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Det er installert nyere varmepumper på loft og i stue. En noe eldre i stue.

Varmtvannsbeder er blitt bygget inne under trapp og ble derfor ikke vurdert.

Sikringsskapet er plassert i vindfang og har automatsikringer med merkede kurser. Er nylig montert el.bil lader som har samsvarserklæring. Ellers er det meste av anlegget er i fra byggeåret og har ingen åpenbare synlige skader/feil. Spørsmål til eier er ikke besvart, da dette er et dødsbo.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Drenering er ikke synlig for vurdering. Ingen deler av selve boligen ligger under terreng.

Fundamentert ved hjelp av en ringmur av sementsteinsblokker med støpt plate.

Svak skrånet tomt i rundt boligen.

Utvendige avløpsrør er av plast og vannledninger er av ukjent type

Det er offentlig avløp og vannforsyning via private stikkledninger.

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

[Gå til side](#)

Noen avvik på terrasse, utvendig og innvendige trapper i forhold til dagens krav med tanke på sikkerhet. Ingen radon sikring under boligen.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

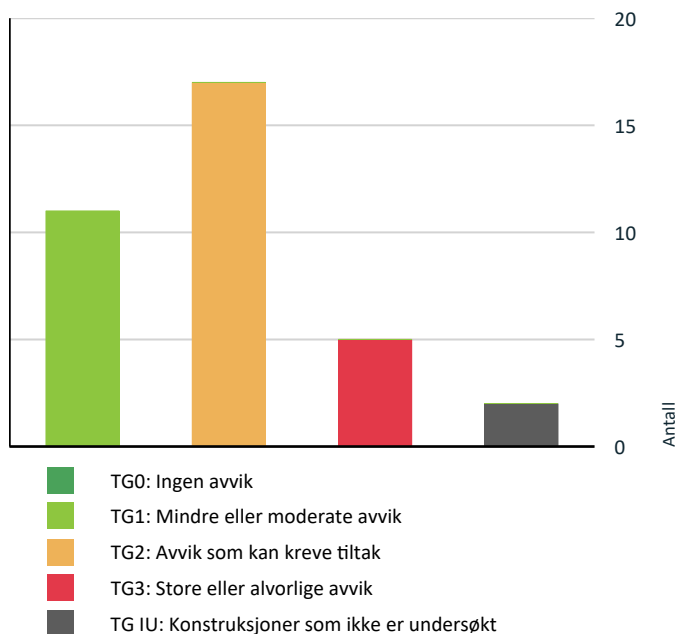
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Utvendig inntegnet sportsbod er en del av kjøkken.

Ingen godkjente tegninger av innredning av loftetasjen.

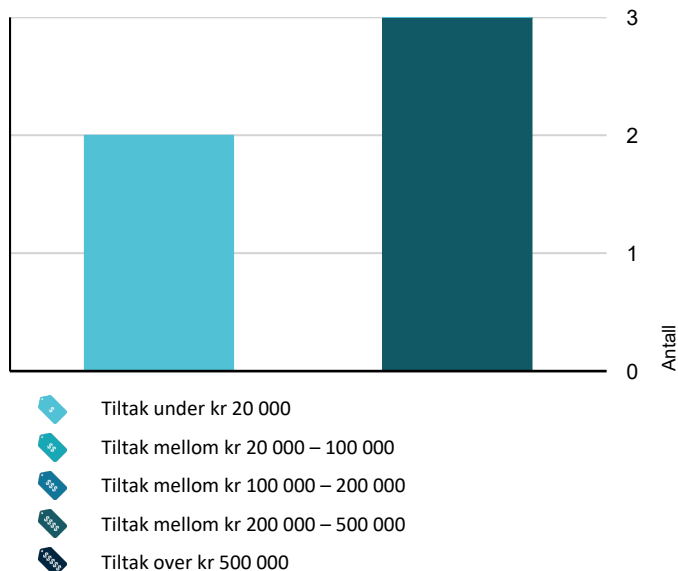
Sammendrag av boligens tilstand

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

Selger er et dødsbo. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Løft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer - 1 [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører - 1 [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

! Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

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

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

! Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Spesialrom > Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

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

! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

! Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår

1980

Kommentar

Anvendelse

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

Tilbygg / modernisering

1985	Tilbygg	Garasje.
------	---------	----------

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Kommentar

Taktekkingen er av betongtakstein type enkelkrum i fra byggeåret. Taket er besiktiget fra takfot i stige. Mindre deler av taket var dekket av snø i kilrenner som gjør at eventuelle knekte takstein kan forekomme.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Utvendige beslag har utettheter.

Gjelder beslag i overgangen takflate og vegg.

Konsekvens/tiltak

- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Beslag må skiftes ut.

Beslag må skiftes for unngå lekkasjer og dermed følgeskader.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



Deler av taktekkinge



Deler av kilrenna var dekket av snø.



Utett beslag i overgang takflate og vegg.

Nedløp og beslag

Kommentar

Nyere takrenner ved terrasse. Ellers slitte takrenner i fra byggeåret. Pipe er blitt helbeslått over tak.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Takrenner bærer preg av slitasje og elde. Mangler et nedløp på garasjen.

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

Takrennenedløp må monteres på garasje for å unngå ekstra fuktbelastning på fasade som allerede har fått noe råteskader.

Tilstandsrapport



Nyere takrenner ved terrasse.



Alitte plastrenner på garasje uten nedløp.



Eldre slitte rewnner i fra byggeåret

Veggkonstruksjon

Kommentar

Veggene har bindingsverkskonstruksjon og har for det meste stående bordkledning av under og påbord. Noe liggende vestlandskledning i gavlvegger og under store vinduer i stue.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak

- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

En god del vedlikehold må beregnes med enkelte utskiftninger nå og på noe sikt på grunn av slitasje og elde.

Tilstandsrapport



Deler av kledningen med tilhørende belistninger.



Noen bord er sprukket.



Råteskader på garasje. (taknedløp mangler)



Ene fasaden.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Kommentar

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med sutakplater som undertak. Er en limtredrager i møne i stuedelen. Deler av takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon på loftet og i stue. Knekott på sidene på loftet ble vurdert.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Er en skade (hull) i sutakplater på knekottet som må utbedres for å unngå lekkasjer. Ellers er det noe fukt/kondensmerker på undertaket enkelte steder. Luftespalter i mellom isolasjon og undertaket ved lukket takkonstruksjon er blitt klemt i sammen på midten.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring bør utføres.
- Lufting/ventilering bør forbedres.

Skade på undertaket må utbedres og luftespalter bør åpnes opp med en lekte på midten, som vil forbedre luftsirkulasjonen betraktelig.

Tilstandsrapport



Skade på undertaket på knekott.



Deler av takkonstruksjonen.



Luftespalter er klemte i sammen på midten



Bra med luftespalter i gesimser.

TG 1 Vinduer

Kommentar

Nyere vindu på hovedsoverom av type toppsving som er funnet i god stand.

TG 2 Vinduer - 1

Kommentar

Ellers er det eldre vinduer vi fra byggeåret av type toppsving, topphengslet og noe større vinduer i stue med fast karm.

Vurdering av avvik:

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

En del kondensmerker på innvendig karm og ramme. Ellers noe slitasje utvendig

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Noe vedlikehold må beregnes med enkelte utskiftninger på noe sikt på grunn av normal slitasje og elde.



En del innvendige kondensmerker.

Tilstandsrapport

TG 1 Dører

Kommentar

Nyere balkongdør på hoved soverom med høy brystning, nyere ytterdør på vaskerommet og en isolert leddet garasjeport.

TG 2 Dører - 1

Kommentar

Teak hovedytterdør som er malt utvendig og en heve-skyvedør i stue. Begge disse dører er i fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Dører må justeres.



Eldre heve- skyvedør i stue.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Kommentar

Veranda ut i fra hoved soverom, større terrasse ut i fratue og en overbygget platting ved inngangsparti. Se også punkt helse, miljø og sikkerhet.

Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har skjevheter.

Gjelder terrasse og platting som har noe retnings avvik.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Tilstandsrapport



Veranda ut i fra hoved soverom.



Større terrasse ut i fra stue.



Overbygget platting ved inngangsparti.

TG 1 Utvendige trapper

Kommentar

To nyere mindre trapper til terrasse og veranda.
Se også punkt helse, miljø og sikkerhet.



Nyere trapp til veranda.



Nyere trapp til terrasse.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Kommentar

Gulv: Laminat, parkett og vinylbelegg.
Himling: Malte himlingsplater og panelingsplater.
Vegger: Tapet, malte slette, panelingsplater og malt panel.
Er noen nyere overflater. Ellers er det eldre med slitasje og skader.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Himlingsplater på kjøkken er skrudd fast i ettertid og det mangler en del overgangslister på gulvene.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

En god del oppgradering/fornyng av overflater må beregnes.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Kommentar

Støpte gulv i hele hovedetasjen med overliggende flytende gulv. Trebjelkelag i mellom etasjer.

Vurdering av avvik:

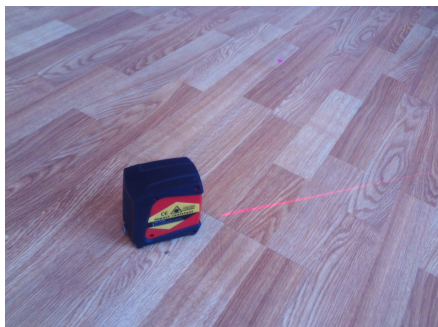
- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Dette gjelder et større sig i deler av garasje og større skjevheter i stue og soverom ved siden av bad.

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.
- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Benyttet lasermåler.



Skjevheter i stue.



Større sig i garasje.



Masser har glidd ut ved garasje.

Pipe og ildsted

Kommentar

Boligen har elementpipe med vedovn i stue og sotluke er plassert på vaskerom.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

Tilstandsrapport



Vedovn i stue.



Sotluke på vaskerom.

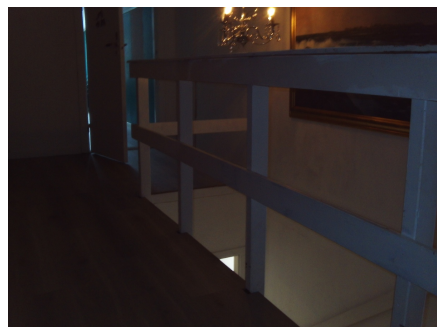
Innvendige trapper

Kommentar

Boligen har malt tretrapp med tette opptrinn.
Se også punkt helse, miljø og sikkerhet.



Trapp til loftet.



Store åpninger i rekkverk.

Innvendige dører

Kommentar

Innvendig har boligen finèrdører i fra byggeåret som er blitt malt.

Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

De fleste dører har fått noen skader.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må påregnes.

Utskiftning av enkelte dører bør beregnes.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Kommentar

Eldre slitt og malt våtromstapet på vegger og malte himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Enkelte skader på våtromstapet på vegger som også har åpnet seg i enkelte skjøter.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Tiltak:

Oppgradering/fornyng av overflater på vegger bør beregnes.



Skader på våtromstapet.

ETASJE > BAD

🔧 TG 2 Overflater Gulv

Kommentar

Gulvet er flislagt med oppkantflis og har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

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

Oppkantfliser er løse mot yttervegg.

Konsekvens/tiltak

- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.
- Tiltak:
- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.

Det må undersøkes nærmere ved oppkantflis på ytterveggen. Har nok vært et sig som på nabo soverom.



Noen sprekker i gulvflis



Oppkantfliser er løse mot yttervegg.

ETASJE > BAD

🔧 TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Kommentar

Ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.
- Regelverket krever at sluket skal være tilgjengelig for rengjøring og vedlikehold. Hvis sluket er utilgjengelig, kan det bli tett av hår, fett eller andre partikler, noe som kan føre til oversvømmelse på våtrommet med påfølgende fuktskader i tiliggende rom/konstruksjoner.
- Ved mangelfull tilgang til sluket blir det både umulig å rengjøre sluket og å oppdage/utbedre skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å hindre lekkasjer.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

Kostnadsoverslaget gjelder kun å gjøre sluk tilgjengelig

Kostnadsestimat: Under 20 000

ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Kommentar

Rommet har innredning med servant, toalett og badekar med dusj.



Nyere innredning med servant.



Nyere badekar med dusj.

ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Kommentar

Det er naturlig ventilering ved hjelp av en ventil i himling.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.

ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

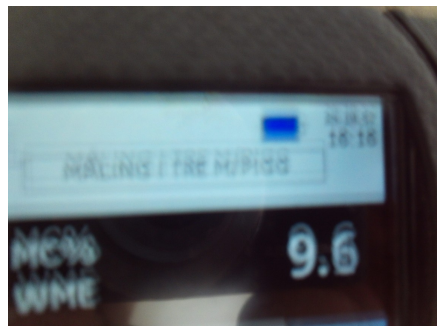
Kommentar

Hulltaking er foretatt fra soverom, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat 9,6 vektprosent.

Tilstandsrapport



Hulltaking fra soverom.



Måleresultat

ETASJE > VASKEROM

! TG 3 Generell

Kommentar

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Overflater bærer preg av slitasje og elde og er noe fuktmerker på veggplater under vaskekum og et skap er blitt fjernet som en kan se på gulvbelegget.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Et skap er blitt fjernet.



Eldre opprinnelig sluk



Vaskekum.



Naturlig ventilasjon av rommet.

ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

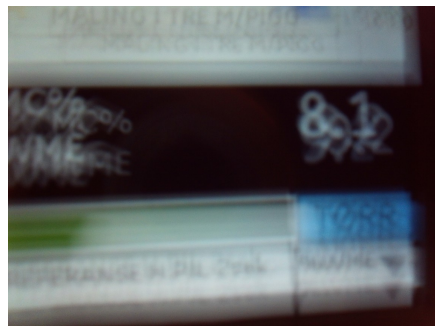
Tilstandsrapport

Kommentar

Hulltaking er foretatt under vaskekum, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: 8,1 vektprosent.



Hulltaking under vaskekum.



Måleresultat.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Kommentar

Malte himlingsplater som er blitt skrudd fast, panelingsplater på vegger, gulvbelegg og våtromsplater over kjøkkenbenken. Innredning med stor spegel i fronter som er folierte.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
- Det er påvist fuktskjolder/svelling i bunnplate i benkeskap.

Folie på innredning har løsnet enkelte steder og en eldre fuktskade på bunnplate i benkeskap under vask.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Anbefaler at bunnplate blir byttet, da denne nå er svekket.

Tilstandsrapport



Deler av innredningen.



Folie er skadet.



Trykket noe fukt opp i veggplater ved benkeplate.



Eldre fuktskader i benkeskap under vaskekum.

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kommentar

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



Ventilator.

SPESIALROM

ETASJE > TOALETTRUM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Kommentar

Toalettrom:

Gulvbelegg, malte himlingsplater og malte slette vegger.

Noe eldre vvs utstyr er funnet i bra stand.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.



Deler av toalettrommet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Kommentar

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe i fra byggeåret.

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



Kobberrør i fra byggeåret.



Innvendig stoppekran med vannmåler er plassert på vaskerommet.

Avløpsrør

Kommentar

Det er avløpsrør av plast fra byggeåret.

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.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Tilstandsrapport



Avløpsrør i kjøkkenbenken.

Ventilasjon

Kommentar

Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmesentral

Kommentar

Det er installert nyere varmepumper på loft og i stue. En noe eldre i stue.



Varmepumpe på loftet.



Stue.



Stue.

Varmtvannstank

Kommentar

Varmtvannsbeder er blitt bygget inne under trapp og ble derfor ikke vurdert.

Tilstandsrapport

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.

Kommentar

Sikringsskapet er plassert i vindfang og har automatsikringer med merkede kurser. Er nylig montert el.bil lader som har samsvarserklæring. Ellers er det meste av anlegget er i fra byggeåret og har ingen åpenbare synlige skader/feil. Spørsmål til eier er ikke besvart, da dette er et dødsbo.

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

3. 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

4. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

5. 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 En gjennomgang av eldre anlegg av fagfolk ved jevne mellomrom anbefales.



Sikringsskapet er plassert i vindfang.



Hovedinntak på kott på loftet

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Kommentar

Det er ukjent byggegrunn.

Fuktsikring og drenering

Kommentar

Drenering er ikke synlig for vurdering. Ingen deler av selve boligen ligger under terreng.

Tilstandsrapport

TG 3 Grunnmur og fundamenter

Kommentar

Fundamentert ved hjelp av en ringmur av sementsteinsblokker med støpt plate.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert utsigning av masser under grunnmuren.
- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Grunnmuren har setningsskader.

Stedvis sprekkdannelser i ringmur. Videre er det også noe skjevheter i mur i deler av boligen- årsak kan synes å være grunnet setningere i grunnen under boligen.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Det må foretaks nærmere undersøkelser om det fremdeles skulle være noe bevegelser i grunnen.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Masser har glidd ut ved garasje.



Sprekk i ringmur på endeveggen ved ene soverommet.

TG IU Terrengforhold

Kommentar

Svak skråned tomt i rundt boligen.

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Kommentar

Utvendige avløpsrør er av plast og vannledninger er av ukjent type Det er offentlig avløp og vannforsyning via private stikkledninger.

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.

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 byggeteknisk forskrift på befaringsstidpunktet.

Tilstandsrapport



Helse, miljø og sikkerhet

Kommentar

Noen avvik på terrasse, utvendig og innvendige trapper i forhold til dagens krav med tanke på sikkerhet. Ingen radon sikring under boligen.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
- Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

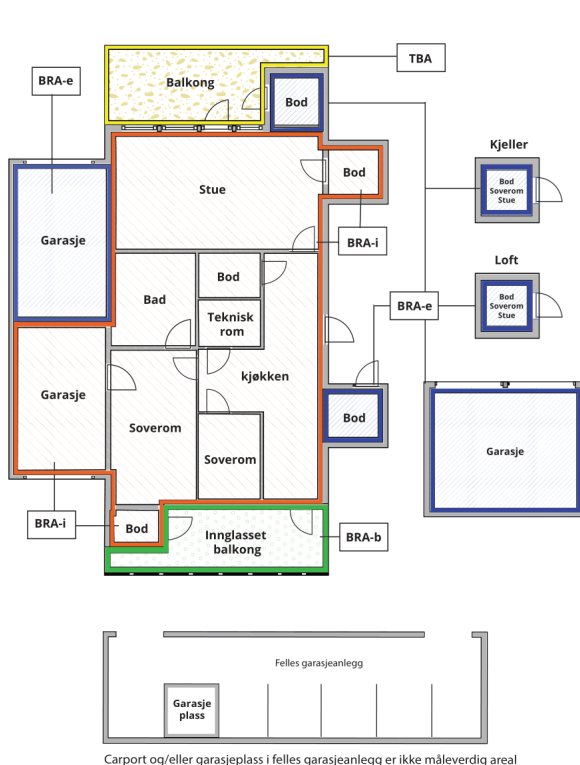
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje	122	33		155	36		155
Loft						40	40
SUM	122	33			36	40	195
SUM BRA	155						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Vindfang, gang, stue, kjøkken, bad, vaskerom, toalettrom, bod, matbod, soverom, soverom 2, soverom 3	Garasje	
Loft	Trapperom/gang, soverom, soverom 2		

Kommentar

Innredet loft har for lav takhøyde til å være målbart. Er tatt med for areal med lav himlingshøyde.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Utvendig inntegnet sportsbod er en del av kjøkken.
Ingen godkjente tegninger av innredning av loftetasjen.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Innstallasjon av el.bil lader.

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Ingen godkjente tegninger av innredning av loftetasjen.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.3.2026	Torleif Fjellestad	Takstingenør
	Ingrid Vegusdal Belland	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4219 EVJE OG HORNNES	50	284		0	974.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant
Adresse Grenjåvegen 17							
Hjemmelshaver Belland Tomas							

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	24.02.2026		Gjennomgått	2	Nei
Kommunalinformasjon	03.03.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger	26.01.1977	Opprinnelig del.	Gjennomgått	2	Nei
Tegninger	02.07.1985	Tilbygget garasje.	Gjennomgått	1	Nei
Eiendomsverdi.no	06.03.2026		Gjennomgått		Nei
Infoland.no	09.03.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.03.2026	

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.