

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Fjordvegen 21 , 2312 OTTESTAD

 STANGE kommune

 gnr. 15, bnr. 218

 Andelsnummer 21401

Sum areal alle bygg: BRA: 131 m² BRA-i: 120 m²



Befaringsdato: 12.05.2026

Rapportdato: 16.05.2026

Oppdragsnr.: 14566-2033

Eiendomsverdi ref nr: QD1259

Autorisert foretak: Sørlie Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Erik Sørlie



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.

Sørli Takst AS

Sørli Takst AS er ett takseringsfirma lokalisert i Hamar. Vi tilbyr en detaljert og grundig takstrappport av din bolig.

Rapportansvarlig



Erik Sørli
Uavhengig Takstingeniør
erik@stakst.no
971 22 916



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggregler

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

! TG 0

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.

! TG 1

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.

! TG 2

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.

! TG 3

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.

- TG IU

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: 2007

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takflatene er tekket med papp eller folie.
Taket er ikke besiktiget grunnet manglende tilkomst.

Vannbrettbeslag på vinduer.
Gesimsbeslag.
Lakkerte ståltakrenner og nedløp.
Beslått luftehatt for avtrekkskanaler.

Boligyttervegger i bindingsverk, isolert med mineralull.
Yttervegg kledd med liggende panel.
Ombygget del av 2.etasje til ett soverom. Utført i 2022 av faglært.
Brannskillevegg mot naboileilighet utført etter gjeldende brann- og lydkrav for byggeåret.

Pulttakkonstruksjon.
Himling isolert med mineralull.
Lukket og kledd takkonstruksjon.
Overbygget takkonstruksjon over balkong.
Lukket og kledd takkonstruksjon.
Understøttet med tresøyler.

Vinduer med 3 lags isolerglass fra 2007.
Det opplyses på generelt grunnlag at punkterte isolerglass kan være vanskelig å oppdage på grunn av varierende temperaturer og lysforhold.
1.etasje:
Malt ytterdør med 3 små glassfelt.
Terrassedør med 3 lags isolerglass fra 2008.
2.etasje:
Terrassedør med 3 lags isolerglass fra 2007.
Terrassedør med 3 lags isolerglass.

Adkomst til åpen balkong fra gang i 2.etasje.
Understøttet med tresøyler ned på støpte fundamenter.
Overflater med malt panel.
Utført med terrassebord og glassrekkverk,
Areal på ca. 7m² ved stue.
Lys og strøm.

Adkomst til åpen balkong fra soverom i 2.etasje.
Utført med terrassebord og glassrekkverk.
Montert 2 felt med glass i rekkverk på balkong i 2022. Utført av firma.
Overflater med malt panel.
Himling med malt panel.
Lys og strøm
Montert stråleovn på yttervegg.
Areal på ca. 20m²

Adkomst til uteplass fra stue.
Belagt med belegningsstein.
Overflater med malt panel.
Himling med malt panel.
Levegg av glass.
Lys og strøm.
Utekran.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulvflater med fliser og parkett.
Slipt større deler av gulvflatene og overflatebehandlet i 2022. Utført av: firma
Våtromsbelegg i teknisk rom.
Overflater med malt strietapet og malte plater.
Malt div. overflater i 2022. Utført av firma.
Himlinger med malte gipsplater. Innfelt downlight i himling.

Etasjeskiller av betongelementer over kjeller. Understøttet med betongsøyler.
Etasjeskillere med brann-/lydsille mot naboileilighet utført etter gjeldene brann og lydkrav for byggeåret.
Etasjeskille sannsynligvis av trebjelkelag, isolert med mineralull over 1.etasje.
Etasjeskillere med brann-/lydsille mot naboileilighet utført etter gjeldene brann og lydkrav for byggeåret.

Adkomst til 2.etasje via tretrapp. Utført med rekkverk og håndløper.
Kompakte innerdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom/toalettrom i 1.etasje fra byggeåret.
Fremlagt ferdigattest.
Overflater med fliser.
Himling med malte plater. Innfelt downlight i himling.
Gulvflater med fliser.
Varmekabler i gulv.
Ca. 1,5 cm fall ved terskel til topp slukrist.
1:100 fall rundt sluk.
Plastsluk.
Vaskerom/toalettrom med servant, vegghengt toalett, ettgrens blandebatteri, baderomsinnredning og opplegg for vaskemaskin.
Drensåpning for eventuelt lekkasjevann under vegghengt toalett.
Balansert ventilasjon.
Tilluftspalte over dør.
Hulltaking er foretatt nederst på delevvegg mot våtsonen. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier.

Bad i 2.etasje fra byggeåret.
Fremlagt ferdigattest.
Overflater med fliser.
Himling med malte plater. Innfelt downlight i himling.
Gulvflater med fliser.
Varmekabler i baderomsgulv.
Ca. 2 cm fall ved terskel til topp slukrist.
Lokalt fall.
Det opplyses på generelt grunnlag at dusjing direkte på vegger og gulv kan redusere overflatenes levetid.
Plastsluk i dusjsonen.
Plastsluk under badekar.
Bad med servant, veggmontert toalett, ettgrens blandebatteri, vegghengt dusj, dusjdører, badekar og vegghengt dusj med dusjslange.
Montert servant i 2022. Utført av firma.
Montert blandebatteri på servant i 2026. Utført av firma.
Montert dusjslange på vegghengt dusj. Utført i 2026 av firma.
Balansert ventilasjon.
Tilluftspalte over dør.
Hulltaking er foretatt nederst på delevvegg mot våtsonen. Ved bruk

Beskrivelse av eiendommen

av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Sigdal innredning fra byggeåret.
Skiftet benkeplate, blandebatteri, kum, malt fronter, montert lekkasjestopper og koketopp i 2022 av firma.
Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate, over og underskap, glatte fronter, skuffer, opplegg for oppvaskmaskin, ettgreps blandebatteri og kompositt kum.
Integrert kjøøl, frys, oppvaskmaskin, stekeovn og koketopp.
Montert lekkasjestopper under kjøkkenbenk.
Kjøkkenventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Stoppekran og vannmåler montert i teknisk rom.
Vannledninger av rør i rør. Del med kobberrør.
Koblingskap for vannrør i vegg på teknisk rom.
Etablert drepsåpning for eventuelt lekkasjevann.
Avløpsledninger av PVC (plastrør).

Balansert ventilasjon med varmegjenvinner.

Leiligheten varmes opp med varmekabler i gulv i 1.etasje og elvarme.

Varmekabler i baderomsgulv i 2.etasje.

Gasspeis i stue.

Varmtvannsbereder plassert på teknisk rom fra 2008. Ukjent volum.
Ikke fast tilkoblet. Sluk i gulv.

Sentralstøvsuger.

Mulighet for å tilkoble gassgrill på uteplass ved stue.

Montert røykvarsler.

Brannslukningsapparat fra 2020.

Sluk i gulv i teknisk rom i 2.etasje.

Elskap med automatsikringer, montert på vegg i i stue i 1.etasje.

Kursene er merket.

Skjult ledningsnett.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn med jord - morenemasser.

Fundamenter, kjelleryttervegger og øvrige konstruksjoner under terreng av betong.

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

[Gå til side](#)

Vurdering av radonsikring/radonforhold.

Balkonger.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

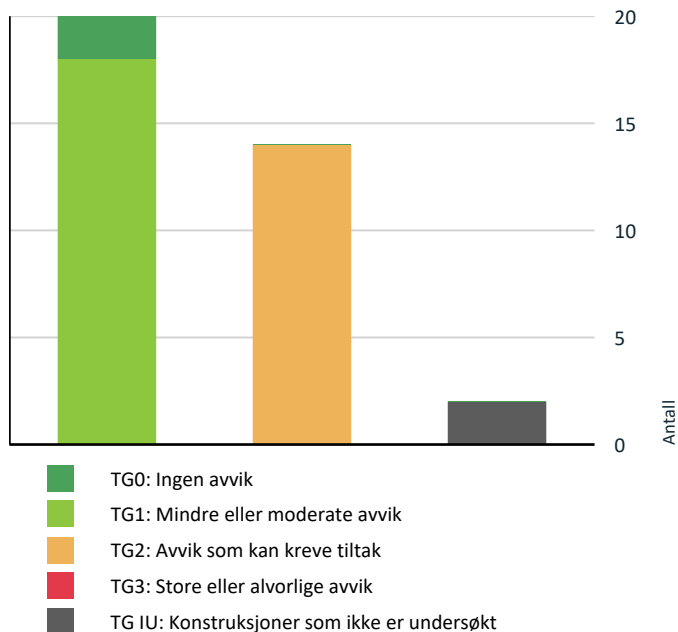
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Leiligheten med tilhørende installasjoner og komponenter, er forutsatt utført etter byggeårets normer, byggeforskrifter, regler og lovverk.

Leiligheten er besiktiget møblert, alle flater var ikke tilgjengelige. De fremmøtte ved befaring opplyser at de ikke er kjent med noen feil, mangler, påbud eller andre relevante opplysninger utover det som er anført i taksten.

Det tas forbehold vedrørende skjulte feil eller mangler i takstobjektet.

Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor andelens vegger.

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 > Takteking** [Gå til side](#)

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! **Utvendig > Dører** [Gå til side](#)

! **Innvendig > Overflater** [Gå til side](#)

! **Innvendig > Overflater - 1** [Gå til side](#)

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

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

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

! **Våtrom > 1.etasje > Vaskerom/toalettrom > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

! **Våtrom > 2.etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt - 1** [Gå til side](#)

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

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. [Gå til side](#)

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

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2007

Kommentar
Eiendomsverdi.no

Anvendelse

Andelseiere bor i leiligheten.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Takflatene er tekket med papp eller folie.
Taket er ikke besiktiget grunnet manglende tilkomst.

Nedløp og beslag

Beskrivelse

Vannbrettbeslag på vinduer.
Gesimsbeslag.
Lakkerte ståltakrenner og nedløp.
Beslått luftehatt for avtrekkskanaler.

Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Boligytttervegger i bindingsverk, isolert med mineralull.
Yttervegg kledd med liggende panel.
Ombygget del av 2.etasje til ett soverom. Utført i 2022 av faglært.
Brannskillevegg mot naboileilighet utført etter gjeldende brann- og lydkrav for byggeåret.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Pulttakkonstruksjon.
Himling isolert med mineralull.
Lukket og kledd takkonstruksjon.

Overbygget takkonstruksjon over balkong.
Lukket og kledd takkonstruksjon.
Understøttet med tresøyler.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med 3 lags isolerglass fra 2007.
Det opplyses på generelt grunnlag at punkterte isolerglass kan være vanskelig å oppdage på grunn av varierende temperaturer og lysforhold.

Årstall: 2007 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Dører

Beskrivelse

1.etasje:
Malt ytterdør med 3 små glassfelt.
Terrassedør med 3 lags isolerglass fra 2008.
2.etasje:
Terrassedør med 3 lags isolerglass fra 2007.
Terrassedør med 3 lags isolerglass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
Slark i låsekasse til terrasse. Mangler skruer.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør monteres skruer til terrassedøren for å sikre korrekt funksjon og forhindre ytterligere slitasje eller innbruddsrisiko.



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Adkomst til åpen balkong fra gang i 2.etasje.
Understøttet med tresøyler ned på støpte fundamenter.
Overflater med malt panel.
Utført med terrassebord og glassrekkverk,
Areal på ca. 7m² ved stue.
Lys og strøm.

Tilstandsrapport

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 1

Beskrivelse

Adkomst til åpen balkong fra soverom i 2.etasje.
Utført med terrassebord og glassrekkverk.
Montert 2 felt med glass i rekkverk på balkong i 2022. Utført av firma.
Overflater med malt panel.
Himling med malt panel.
Lys og strøm
Montert stråleovn på yttervegg.
Areal på ca. 20m²

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Beskrivelse

Adkomst til uteplass fra stue.
Belagt med belegningsstein.
Overflater med malt panel.
Himling med malt panel.
Levegg av glass.
Lys og strøm.
Utekran.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Gulvflater med fliser og parkett.
Slipt større deler av gulvflatene og overflatebehandlet i 2022. Utført av firma
Våtromsbelegg i teknisk rom.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Knirk i gulv i gang i 2.etasje.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Knirk i gulvet bør utbedres dersom det oppleves sjenerende. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan knirk vedvare og forringe bokomforten.

TG 2 Overflater - 1

Beskrivelse

Overflater med malt strietapet og malte plater.
Malt div. overflater i 2022. Utført av firma.
Himlinger med malte gipsplater. Innfelt downlight i himling.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist stedvis oppsprekking i overgang taklist/himling.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør utføres utbedring av oppsprekking i overgang mellom taklist og himling for å hindre videre sprekkdannelse.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan sprekkenes forverres over tid og gi et dårligere estetisk inntrykk.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller av betongelementer over kjeller. Understøttet med betongsøyler.
Etasjeskillere med brann-/lydskille mot naboelighet utført etter gjeldene brann og lydkrav for byggeåret.
Etasjeskille sannsynligvis av trebjelkelag, isolert med mineralull over 1.etasje.
Etasjeskillere med brann-/lydskille mot naboelighet utført etter gjeldene brann og lydkrav for byggeåret.

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 ca. 1,5 cm i stue i 1.etasje.

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.

En skjevhet på 1,5 cm har liten eller ingen konstruksjonsmessig betydning.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Adkomst til 2.etasje via tretrapp. Utført med rekkverk og håndløper.



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Kompakte innerdører.

VÅTROM

1.ETASJE > VASKEROM/TOALETTROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerom/toalettrom i 1.etasje fra byggeåret.
Fremlagt ferdigattest.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > VASKEROM/TOALETTROM

! TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Overflater med fliser.
Himling med malte plater. Innfelt downlight i himling.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
Noe begrenset restlevetid på overflater og membran.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
Begrenset restlevetid kan medføre økt fare for lekkasjer og skader på underliggende konstruksjoner dersom tiltak ikke iverksettes.

1. ETASJE > VASKEROM/TOALETTROM

! TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvflater med fliser.
Varmekabler i gulv.
Ca. 1,5 cm fall ved terskel til topp slukrist.
1:100 fall rundt sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
Det er påvist sprekk i gulvflis.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
Sprekk i gulvflis bør utbedres for å hindre videre skade og redusere risiko for vanninntrengning i konstruksjonen, noe som kan føre til fuktskader og redusert levetid på gulvet.



1. ETASJE > VASKEROM/TOALETTROM

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Det er påvist andre avvik:

Sluk må rengjøres for inspeksjon. Ukjent utførelse.

Konsekvens/tiltak

- Andre 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.

Sluket bør rengjøres for å muliggjøre grundig inspeksjon, og utførelsen av membranløsningen bør undersøkes nærmere.



1. ETASJE > VASKEROM/TOALETTROM

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Vaskerom/toalettrom med servant, vegghegt toalett, ettgrens blandebatteri, baderomsinnredning og opplegg for vaskemaskin.
Drensåpning for eventuelt lekkasjevann under vegghegt toalett.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
Det er påvist fuktsvelling nederst i sideplate.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
Sideplate bør skiftes.

1. ETASJE > VASKEROM/TOALETTROM

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon.
Tilluftspalte over dør.

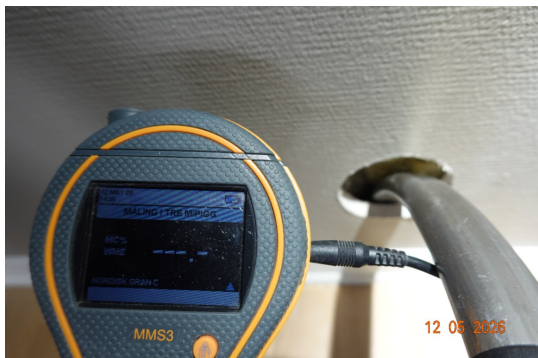
1. ETASJE > VASKEROM/TOALETTROM

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Hulltaking er foretatt nederst på delevegg mot våtsonen. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier.



2.ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad i 2.etasje fra byggeåret.
Fremlagt ferdigattest.



2.ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Overflater med fliser.

Fliser og fugene mellom flisene er aldri 100 % vanntett, ved riktig utførelse- oppbygging vil fuktgjennomgang stoppe mot membran. Når det dusjes direkte på flisene, er det naturlig med noe fuktighet i og på overflatene.

Det blir ikke utført fuktsøk på veggene på denne type bad.

Ved et eventuelt fuktsøk er det store sansynlig at fukten som ligger i overflatene og på riktig side av membran er det som blir oppdaget.

Hvor eventuelt fuktigheten ligger er umulig å si, om den er på rette eller gal side av membran.

Himling med malte plater. Innfelt downlight i himling.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Noe begrenset restlevetid på overflater og membran.

Vindu og innerdør i våtsonen, dusjdør hindrer direkte vannsprut på innerdør.

Det er påvist riss i flisfuger. Slitte fuger.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vindu og innerdør bør fuktbeskyttes for å redusere risikoen for fuktskader.

Riss og slitasje i flisfuger bør utbedres for å hindre vanninntrengning og påfølgende skader på underliggende konstruksjoner.

Begrenset restlevetid på overflater og membran kan medføre økt fare for lekkasjer og skader dersom tiltak ikke iverksettes.

2.ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvflater med fliser.

Varmekabler i baderomsgulv.

Ca. 2 cm fall ved terskel til topp slukrist.

Lokalt fall.

Det opplyses på generelt grunnlag at dusjing direkte på vegger og gulv kan redusere overflatenes levetid.

2.ETASJE > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk i dusjsonen.

Ikke synlig membran i sluk.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

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

Tilstandsrapport



2.ETASJE > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt - 1

Beskrivelse

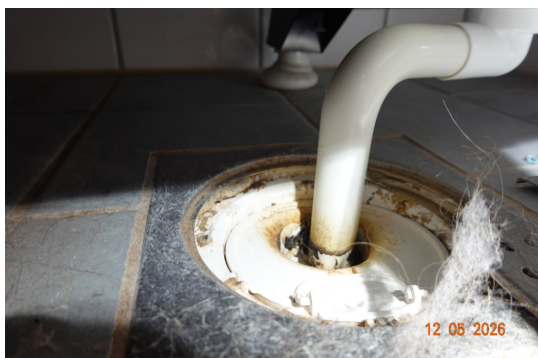
Plastsluk under badekar.
Ikke synlig membran i sluk.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



2.ETASJE > BAD

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Bad med servant, veggmontert toalett, ettgreps blandebatteri, vegghengt dusj, dusjdører, badekar og vegghengt dusj med dusjslange. Montert servant i 2022. Utført av firma.
Montert blandebatteri på servant i 2026. Utført av firma.
Montert dusjslange på vegghengt dusj. Utført i 2026 av firma.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget sistene var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

2.ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon.
Tilluftspalte over dør.

2.ETASJE > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt nederst på delevegg mot våtsonen. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier.



KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Sigdal innredning fra byggeåret.
Skiftet benkeplate, blandebatteri, kum, malt fronter, montert lekkasjestopper og koketopp i 2022 av firma.
Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate, over og underskap, glatte fronter, skuffer, opplegg for oppvaskmaskin, ettgreps blandebatteri og kompositt kum.
Integrert kjøll, frys, oppvaskmaskin, stekeovn og koketopp.
Montert lekkasjestopper under kjøkkenbenk.



1.ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator.

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Stoppekran og vannmåler montert i teknisk rom.
Vannledninger av rør i rør. Del med kobberør.
Koblingskap for vannrør i vegg på teknisk rom.
Etablert drensåpning for eventuelt lekkasjevann.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det er påvist andre avvik:

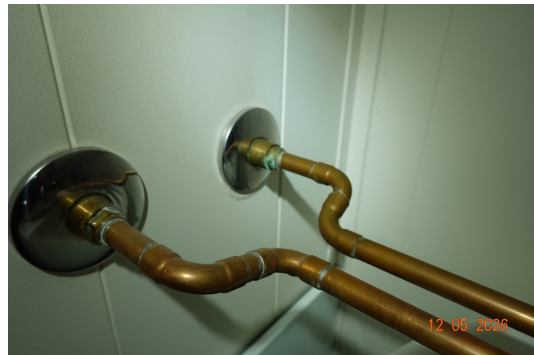
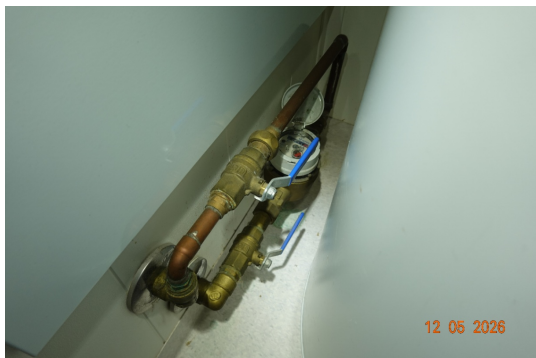
Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.
Det er påvist litt irr på kobberør.

Konsekvens/tiltak

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

Irr på rør bør undersøkes nærmere og eventuelt utbedres for å forhindre lekkasjer.

Rørkursene på rør-i-rør systemet bør merkes for å sikre korrekt identifisering og vedlikehold av rørsystemet. Manglende merking kan føre til unødvendig tidsbruk ved reparasjoner og økt risiko for feil håndtering, noe som kan forverre eventuelle skader.



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsledninger av PVC (plastrør).

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon med varmegjenvinner.



TG 1 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Leiligheten varmes opp med varmekabler i gulv i 1.etasje og elvarme.
Varmekabler i badromsgulv i 2.etasje.
Gasspeis i stue.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereider plassert på teknisk rom fra 2008. Ukjent volum.
Ikke fast tilkoblet. Sluk i gulv.

Tilstandsrapport



TO 2 Andre installasjoner

Beskrivelse

Sentralstøvsuger.
Mulighet for å tilkoble gassgrill på uteplass ved stue.
Montert røykvarsler.
Brannslukningsapparat fra 2020.
Sluk i gulv i teknisk rom i 2.etasje.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist enkeltfunn av død skjeggkre -og/eller sølvkre i sluk i teknisk rom.

Eier opplyser: Det har ikke vært ett kjent problem med skjeggkre eller sølvkre i leiligheten.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å rengjøre sluk grundig og følge opp med jevnlig vedlikehold for å redusere risiko for skadedyr.



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.

Beskrivelse

Elskap med automatsikringer, montert på vegg i stue i 1.etasje.
Kursene er merket.
Skjult ledningsnett.

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.
Ukjent alder.
 3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
 4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
- Arbeidsbeskrivelse:**
Elbillader i garasje på plass 21.
Fremlagt samsvarserklæring fra 2019.
Ikke fremlagt samsvarserklæring fra byggeåret.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
 6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
 7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jampør 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

Tilstandsrapport

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 er påvist sprekk i stikkontakt på bad i 2.etasje.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn med jord - morenemasser.

TG IU Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Fundamenter, kjelleryttervegger og øvrige konstruksjoner under terreng av betong.

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

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Vurdering av radonsikring/radonforhold.
Balkonger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsakkyndige 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)		
Kjeller		11		11	
1.etasje	60			60	20
2.etasje	60			60	28
SUM	120	11			48
SUM BRA	131				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller		Bod	
1.etasje	Entré/gang, kjøkken, vaskerom/toalettrom, stue/spisestue		
2.etasje	Gang, soverom, teknisk rom, bad, soverom 2, soverom 3		

Kommentar

Arealet er beregnet ut ifra oppmålt bruksareal.

Biloppstillingsplass i garasjekjeller, ikke beregningsmessig areal. Ca. areal: 14m²

Adkomst til bod via fellesarealer i kjeller er medtatt som BRA-e i henhold til NS 3940:2023.

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.5.2026	Erik Sørлие	Takstingeniør
	Ingrid Hjernstad	Kunde
	Frode Hegglund	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3413 STANGE	15	218		0	2179.3 m ²	Eiendomsverdi.no	Eiet

Adresse

Fjordvegen 21

Hjemmelshaver

1/2 Hjemmel til andel: Ingrid Hjermstad

1/2 Hjemmel til andel: Frode Heggland

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
21401/Sandvika Strand Borettslag	991995439	21401	OBOS	Andelseier: Frode Heggland. Medeier: Ingrid Hjermstad

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue
21401	5 000	1 090 000	81 032

Kommentar

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: Kr. 7 208,00,- Herav: Pr. dags dato Evt. fremtidig endring: Vann/kloakk Kr. 300,- Gass Kr. 250,- Avsetn. vedl. fond Kr. 350,- Felleskostnader Kr. 6308,-

Årsregnskap

Regnskapsår	2025	Samlet aksjekapital:		120 000
Omløpsmidler:		1 016 245	Samlet innskuddskapital:	27 870 000
Kortsiktig gjeld (-)	-	225 810	Langsiktig gjeld (+):	+ 21 780 000
Disponible midler:		790 435	Langsiktig gjeld og innskuddskapital:	49 650 000

Kommentar

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leilighet over 2 plan beliggende i Sandvika i Stange kommune.
Solrik og fin beliggenhet med utsikt mot Mjøsa, leilighet med balkong orientert mot vest.
Kort vei til skole, barnehage, kjøpesenter og Mjøsa.
Hamar sentrum ca. 3,5 km

Adkomstvei

Innkjøring fra kommunal vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i ett regulert område.

Om tomten

Felles eiet tomt.
Opparbeidet med gressplen og variert beplantning.
Asfalterte veier og biloppstillingsplasser ved bygget.

Forsikring

Selskap

IF skadeforsikring

Avtalenr

2542567

Type

Forsikringssum

Årlig premie

Kommentar

Generell bygningsforsikring er ivaretatt av borettslaget.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Forretningsførerinfo	11.05.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	11.05.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	11.05.2026		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.			Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Opplysninger om eiendommen hentet fra eiendomsverdi.no	Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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