

Tilstandsrapport



Enebolig



Solørvegen 219 , 2264 GRINDER



GRUE kommune



gnr. 48, bnr. 47

Sum areal alle bygg: BRA: 180 m² BRA-i: 95 m²



Befaringsdato: 13.01.2026

Rapportdato: 21.01.2026

Oppdragsnr.: 20580-1847

Referansenummer: QF9762

Autorisert foretak: Øystein Opås Takstforretning AS

Sertifisert Takstingeniør: Anders Austad



ØYSTEIN OPÅS
TAKSTFORRETNING AS



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Øystein Opås Takstforretning AS

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

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



Rapportansvarlig

Anders Austad

Anders Austad

Uavhengig Takstingeniør

anders@opastakst.no

414 57 859



ØYSTEIN OPÅS
TAKSTFORRETNING AS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 2006

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekking med takstein fra byggeår. Ukjent type undertak.
Takrenner, nedløp og beslag av metall. Helbeslått pipe.
Vegger av bindingsverk. Normal utførelse på byggetidspunktet er isolering med mineralull. Fasader er kledd med liggende trekledning. Det er lufting bak kledning og musesikring med musebånd på kontrollpunkt.
Takkonstruksjon av takstoler. Kaldt loft som er isolert med mineralull. Ventilering av loft med ventiler i gavler og spalter i gesimser.
Vinduer av tre med isolerglass fra byggeår.
Entre- og verandadør med isolerglass.
Veranda ved entre med ukjent type punktfundamentering og frostsikring. Bygget i trekonstruksjoner.
Innebygget veranda er punktfundamentert med pilarer av betong, ukjent med frostsikring. Vegger av bindingsverk og takkonstruksjon av sperrer. Fasader er kledd med liggende trekledning avsluttet ned på beslag og rett ned på gulv. Vinduer med isolerglass og med enkle glass og varerammer. To stk. dører, en med isolerglass og en med enkelt glass. Innvendig er det gulvbelegg på gulv og trepanel på vegger og i himling.
Platting mot sør som er helt dekket av snø.
Takoverbygget veranda som er punktfundamentert med ukjent metode og frostsikring. Bygget i trekonstruksjoner med bjelkelag, bindingsverk, sperrer. Innvendig er det beisede gulvbord, trepanel på vegger og åpent sperretak i himling. Vinduer med enkle glass. Tekking med takplater av metall.
Veranda mot øst.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater i hovedsak med laminat på gulv, trepanel og MDF-plater på vegger og trepanel i himlinger.
Gulvkonstruksjon av støpt plate på mark. Ukjent oppbygging og isolering. Det er foretatt stikkprøver med måling av gulvhøyder i stue og gang.
Pipe av elementer med sotluke i stue. Vedovn i stue med brannbeskyttelse på gulv.
Dører med speilfronter, skyvedør til bad.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom

Våtrommet er bygget når TEK 07 var gjeldende teknisk forskrift. MDF-plater på vegger og trepanel i himling. Gulvbelegg på gulv med oppbrett på vegger. Fall på gulv på 1:100 i målt område, hele gulv er ikke kontrollert. Sluk av plast med klemring. Membran på gulv i form av vinylbelegg. Det er ikke membran på vegger. Innredet med utslagsvask. Det er lagt opp til avtrekk via sentralt anlegg.

Bad

Bad er bygget når TEK 97 var gjeldende teknisk forskrift. Vinylbelegg på vegger og trepanel i himling.
Normal stand for alder. Gulvbelegg på gulv med oppbrett på vegger. Varmekabler i gulv. Første del av gulv er flatt, fall begynner rundt badekar. Det er ikke tett oppkant ved dør. Membran i form av vinylbelegg på vegger og på gulv. Sluk er under badekar og er ikke inspisert. Innredning med badekar, toalett, servanttinnredning og

opplegg til vaskemaskin. Ventilering med avtrekk via sentral vifte og tilluft under dør.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vanninntak med stoppekran på vaskerom. Fordelerskap for vannrør på vaskerom. Vannrør av plast (rør i rør). Koblinger med veggbokser på bad og kjøkken.
Bunnledning og avløpsrør av plast fra byggeår. Stakepunkt i vegg mellom vaskerom og bad.
Ventilering med vindusventiler, normal løsning for byggeår.
Hitachi varmepumpe fra 2016.
Vannpumpe i brønn fra 2016.
Varmtvannsbereder med kapasitet på ca. 200 liter fra byggeår.
Koblet til strøm med stikkontakt.
Boligen har i hovedsak skjult anlegg fra byggeår. Sikringsskap med jordfeilsautomater.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.
Ukjent løsning for drenering og fuktsikring rundt boligen.
Fundamentering med støpt plate på mark. Grunnmursplater på grunnmur.
Terreng har stedvis fall inn mot bygget.
Stikkledninger fra byggeår.
Privat kloakkanlegg fra 2006. Løsning er ikke kjent.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Det fremkommer ikke at det er tegninger eller ferdigattest i kommunens arkiver.

Uthus 1

- Det foreligger ikke tegninger

Det fremkommer ikke tegninger eller ferdigattest i kommunens arkiv.

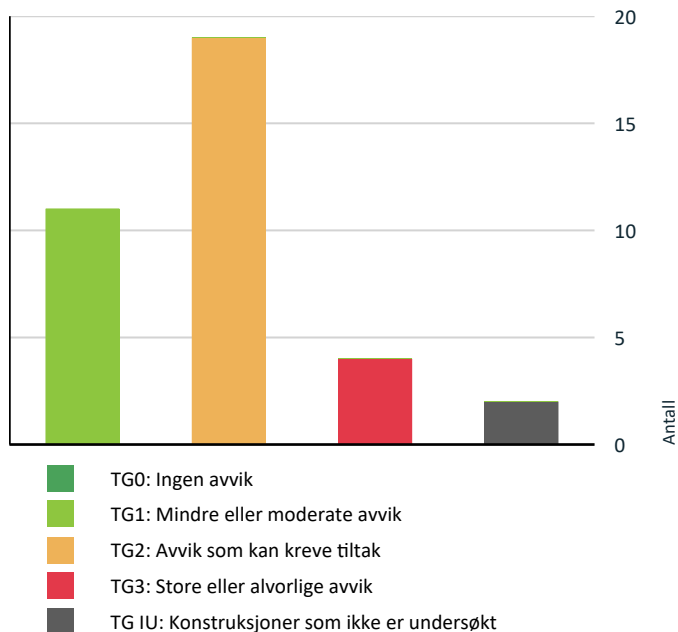
Uthus 2

- Det foreligger ikke tegninger

Det fremkommer ikke tegninger eller ferdigattest i kommunens arkiv.

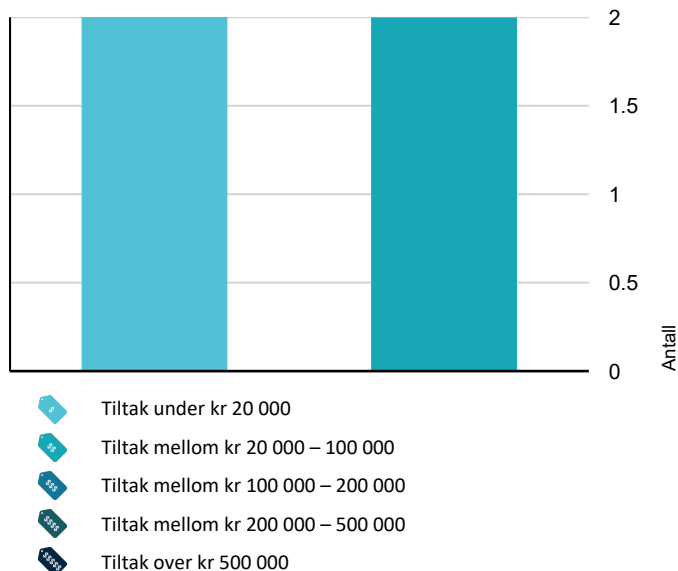
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Bolighuset ble befart innvendig og utvendig. Besiktigelser er gjort fra bakkeplan med de forutsetninger det gir. Sidebygg er kun enkelt befart for beskrivelse, undersøkelser for vurdering av tilstand er ikke utført. Tilstandsrapporten garanterer ikke at det ikke finnes skjulte feil eller mangler i bygningene.

Rapporten redegjør for hva som er kontrollert og de fremkomne avvik. Det er av undertegnede ikke gjort inngrep i noen konstruksjoner. Skjulte konstruksjoner er vurdert ut i fra normale byggemetoder på tidspunktet samt dens forventede levetid og gitte opplysninger. For vurdering av forventet levetid/brukstid er det gjort skjønnsmessige vurderinger. Der hvor en bygningsdel eller installasjon har passert halvparten av forventet brukstid settes TG 2, bygningsdelen/installasjonen er da inne i en periode hvor sviktende funksjon eller behov for tiltak kan forekomme.

Måling av fall og helning på dekker er gjort med laser og tomme stokk. Modernitet hensynstas ikke ved fastsetting av tilstandsgrad.

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

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

Geologiske forhold er ikke kontrollert.

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

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

! Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

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

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

!	Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
!	Utvendig > Dører	Gå til side
!	Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
!	Innvendig > Overflater	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner - 2	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
!	Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
!	Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
!	Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
!	Tomteforhold > Septiktank	Gå til side
!	Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
!	Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
!	Våtrom > Etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Våtrom > Etasje > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget. [Gå til side](#)
- ! Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- ! Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

**Byggeår**

2006

Anvendelse**Standard**

Normal boligstandard.

Vedlikehold

Noe etterslep på vedlikehold.

Kommentar

Opplyst på befaring.

Tilbygg / modernisering

Bygget på vinterhage mot vest og takoverbygget veranda mot sør.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking med takstein fra byggeår. Ukjent type undertak.

Vurdering av avvik:

- Taktekking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Taktekkingen er nær forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når taket er snøfritt.

Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag av metall. Helbeslått pipe.

Vurdering av avvik:

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

Bygningsdeler er i store deler dekket av snø, det kan stedvis ses tegn til misfarging.

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.

Rengjøring av bygningsdeler.

Veggkonstruksjon

Vegger av bindingsverk. Normal utførelse på byggetidspunktet er isolering med mineralull. Fasader er kledd med liggende trekledning. Det er lufting bak kledning og musesikring med musebånd på kontrollpunkt.

Fasader har noe misfarging og svertesopp og det er behov for rengjøring/vedlikehold.

Tilstandsrapport

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjon av takstoler. Kaldt loft som er isolert med mineralull. Ventilering av loft med ventiler i gavler og spalter i gesimser.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Loft er innsisert fra luke, da det ikke er gangbart gulv.

Det er tegn etter at det har vært mus på loft.

Det er fryst vann ved avtrekksmotor på loft.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bekjempelse av mus etter behov.

Fjerning av is og nærmere kontroll av om det er fuktighet under isolasjonen på loftet i det samme område.



Isdannelser med motor.



Oversikt fra loft.



Oversikt fra loft.

TG 1 Vinduer

Vinduer av tre med isolerglass fra byggeår.

Vinduer nærmer seg halvparten av forventet brukstid.

TG 2 Dører

Entre- og verandadør med isolerglass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Verandadør: Vrider er delvis løs. Dørblad tetter ikke helt mot pakning. Entredør: Det er noen utettheter mellom dørblad og pakning.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Tiltak:

Justeringer og evt. utskifting av pakninger.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda ved entre med ukjent type punktfundamentering og frostsikring. Bygget i trekonstruksjoner.

Innebygget veranda er punktfundamentert med pilarer av betong, ukjent med frostsikring. Vegger av bindingsverk og takkonstruksjon av sperrer. Fasader er kledd med liggende trekledning avsluttet ned på beslag og rett ned på gulv. Vinduer med isolerglass og med enkle glass og varerammer. To stk. dører, en med isolerglass og en med enkelt glass. Innvendig er det gulvbelegg på gulv og trepanel på vegger og i himling.

Platting mot sør som er helt dekket av snø.

Takoverbygget veranda som er punktfundamentert med ukjent metode og frostsikring. Bygget i trekonstruksjoner med bjelkelag, bindingsverk, sperrer. Innvendig er det beisede gulvbord, trepanel på vegger og åpent sperretak i himling. Vinduer med enkle glass. Tekking med takplater av metall. Veranda mot øst.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Veranda ved entre: Dekket av snø på befaring. Det er ikke rekkverk på trapp.

Innebygget veranda: Fasader har noe falming og slitasje. Avslutningen av trekledning ned mot gulv/beslag medfører økt fare for fuktbelastning og utvikling av slitasje og råte. Vinduer med enkle glass har slitasje og oppsprekking i kitt. Stedvis slitasje på overflater. Dør med isolerglass har fryst fast.

Takoverbygget veranda: Taksperrer er underdimensjonert. Det er noen skjevheter. Det er ikke tett overgang mellom tak og vegg på bolighus. Stedvis slitasje og misfarging. Gulvkonstruksjonen går delvis inn i/inn mot terreng, gir økt fuktbelastning og fare for utvikling av råteskader. Området er dekket av snø på befaring.

Veranda mot øst: Dekket av snø på befaring.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Veranda ved entre: Nærmere kontroll når snøfri.

Innebygget veranda: Vedlikehold av overflater. Nærmere kontroll av dør som har fryst fast.

Takoverbygget veranda: Etablering av tett overgang mellom vegg og tak. Vedlikehold av overflater. Nærmere kontroll av løsning hvor gulvkonstruksjon går inn mot terreng, evt. utbedring av løsning.

Veranda mot øst: Nærmere kontroll når snøfri.



Trekledning på innebygget veranda går helt ned på gulvbord.



Eksempel på slitasje på vindu på innebygget veranda.



Det er ikke takrenne og beslag på takoverbygget veranda.



Takoverbygget veranda har ikke tett overgang mellom tak og vegg på bolighus.

INNENDIG

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater

Innvendige overflater i hovedsak med laminat på gulv, trepanel og MDF-plater på vegger og trepanel i himlinger.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

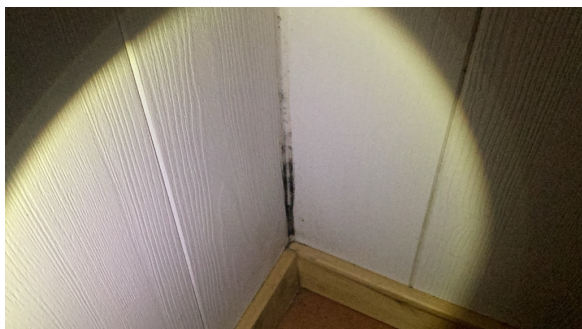
Overflater har stedvis bruksmerker.

Det er noen riper og merker i gulv, samt tedvis betydelig slitasje i skjøter. Svertesopp i veggghjørne mot nord-øst, det er opplyst at det har stått et skap i dette hjørne. Forholdet har antagelig oppstått som følge av kondens.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke nødvendig med større tiltak, men flere overflater kan fremstå som modne for oppussing.
Rengjøring/sanering av svertesopp.



Svertesopp i veggghjørne mot nord-øst.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulvkonstruksjon av støpt plate på mark. Ukjent oppbygging og isolering. Det er foretatt stikkprøver med måling av gulvhøyder i stue og gang.

TG 1 Pipe og ildsted

Pipe av elementer med sotluke i stue. Vedovn i stue med brannbeskyttelse på gulv.

TG 1 Innvendige dører

Dører med speilfronter, skyvedør til bad.
Normal tilstand for alder.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Bad er bygget når TEK 97 var gjeldende teknisk forskrift.

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Tilstandsrapport

Vinylbelegg på vegger og trepanel i himling.
Normal stand for alder.

ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Gulvbelegg på gulv med oppbrett på vegger. Varmekabler i gulv. Første del av gulv er flatt, fall begynner rundt badekar. Det er ikke tett oppkant ved dør.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Membran i form av vinylbelegg på vegger og på gulv. Sluk er under badekar og er ikke innsisert.

Vurdering av avvik:

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

Rommet nærmer seg forventet brukstid for våtrom.

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.

ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Innredning med badekar, toalett, servantinnredning og opplegg til vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innredninger har komponenter som har passert halvparten av forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er foreløpig ikke behov for tiltak.

ETASJE > BAD

Ventilasjon

Ventilering med avtrekk via sentral vifte og tilluft under dør.

Vurdering av avvik:

- Avtrekksvifte er defekt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Etablering av nytt avtrekksanlegg.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



ETASJE > VASKEROM

Generell

Våtrommet er bygget når TEK 07 var gjeldende teknisk forskrift.

ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

MDF-plater på vegger og trepanel i himling.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mye av overflater er skjult.

Det er oppsprekking i veggghjørner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utskifting av silikon i veggghjørner.



Eksempel på oppsprekking i veggghjørne.

ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Gulvbelegg på gulv med oppbrett på vegger. Fall på gulv på 1:100 i målt område, hele gulv er ikke kontrollert.

Tilstandsrapport

ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk av plast med klemring. Membran på gulv i form av vinylbelegg. Det er ikke membran på vegger.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Det er uegnede materialer i våtsoner.

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 ikke nødvendig med tiltak grunnet at det ikke er membran på vegger, men bruken av rommet må tilpasses deretter.



Sluk av plast med klemring.

ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Innredet med utslagsvask.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Halvparten av forventet brukstid er passert for armatur.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke nødvendig med tiltak.

ETASJE > VASKEROM

TG 3 Ventilasjon

Det er lagt opp til avtrekk via sentralt anlegg.

Vurdering av avvik:

- Avtrekksvifte er defekt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Etablering av nytt avtrekksanlegg.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

ETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, laminerte benkeplater og vask i rustfritt stål. Løsning med avsatt plass til hvitevarer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innredning har noe slitasje og bruksmerker på overflater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke nødvendig med tiltak ut fra funksjon.

ETASJE > KJØKKEN

TG 3 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Avtrekksvifte er defekt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Etablering av nytt avtrekksanlegg.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 3 Vannledninger

Vanninntak med stoppekran på vaskerom. Fordelerskap for vannrør på vaskerom. Vannrør av plast (rør i rør). Koblinger med veggbokser på bad og kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det drypper fra rørskjøter.

Det er kraftig irring på samlestokk.

Rust og korrosjon i bunnen på skap.

Det er lekkasje fra flere punkter inne i fordelerskap.

Bunnventil i fordeleskap er ikke laveste punkt i skapet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Helhetlig kontroll av anlegget og utskifting av nødvendige deler.

Kostnadsestimat er usikkert.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



Vanninntak med stoppekran.



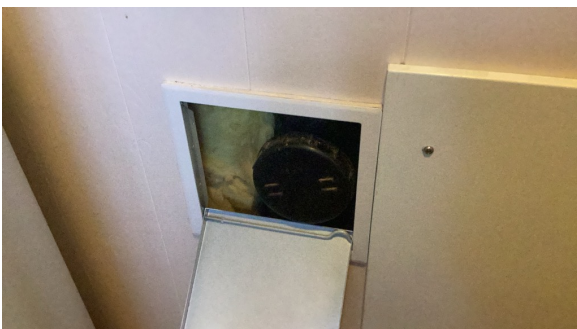
Lekkasje inne i fordelerskap.



Kobling med veggbokser.

TG 1 Avløpsrør

Bunnledning og avløpsrør av plast fra byggeår. Stakepunkt i vegg mellom vaskerom og bad.



Stakepunkt.

TG 1 Ventilasjon

Ventilering med vindusventiler, normal løsning for byggeår.

TG 2 Andre VVS-installasjoner

Hitachi varmepumpe fra 2016.

Vurdering av avvik:

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

Det forekommer ulyd i innedel, det er ukjent årsak til dette.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

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

🔧 TG 2 Andre VVS-installasjoner - 2

Vannpumpe i brønn fra 2016.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

🔧 TG 2 Varmtvannstank

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

Vurdering av avvik:

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

Hardt/surt vann forkorter levetiden.

Konsekvens/tiltak

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

Elektrisk anlegg

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

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

Boligen har i hovedsak skjult anlegg fra byggeår. Sikringsskap med jordfeilsautomater.

Det er stedvis benyttet skjøteledning som fast installasjon, dette medfører avvik ved en eventuelle el-kontroll eller el-tilsyn.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

2006

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

Nei Ikke montering av skjøteledninger.

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

Tilstandsrapport

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

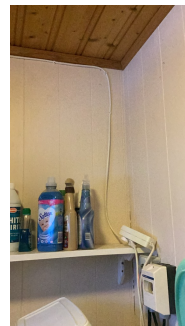
Nei

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

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja Utfyllelse av punkter under elektrisk anlegg er utført på bakgrunn av informasjon fra eier og observasjoner under den bygningsmessige befaringen av boligen. Undertegnede er ikke el-takstmann og det elektriske anlegget er ikke helhetlig kontrollert. Det anbefales innhenting av en utvidet el-kontroll utført av autorisert foretak.



Skjøteledning som fast installasjon.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Ukjent løsning for drenering og fuktsikring rundt boligen.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Tilstandsrapport

Fundamentering med støpt plate på mark. Grunnmursplater på grunnmur. Grunnmurer er delvis dekket av snø på befaring. TG er satt ut fra hva som var synlig på befaring.

Terrengforhold

Terreng har stedvis fall inn mot bygget.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Stedvis lokale fall mot bygg. Ikke iht. anbefaling om fall på terreng på 3:100 tre meter ut fra vegg.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales at det er fall på terreng med fallforhold 3:1 i tre meter ut fra husvegg. Behov for tiltak kan vurderes over tid.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Stikkledninger fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Septiktank

Privat kloakkanlegg fra 2006. Løsning er ikke kjent.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

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

Vurdering av avvik:

- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

Konsekvens/tiltak

- Innhent en kvalifisert elektrofaglig person for å kontrollere det elektriske anlegget.
- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

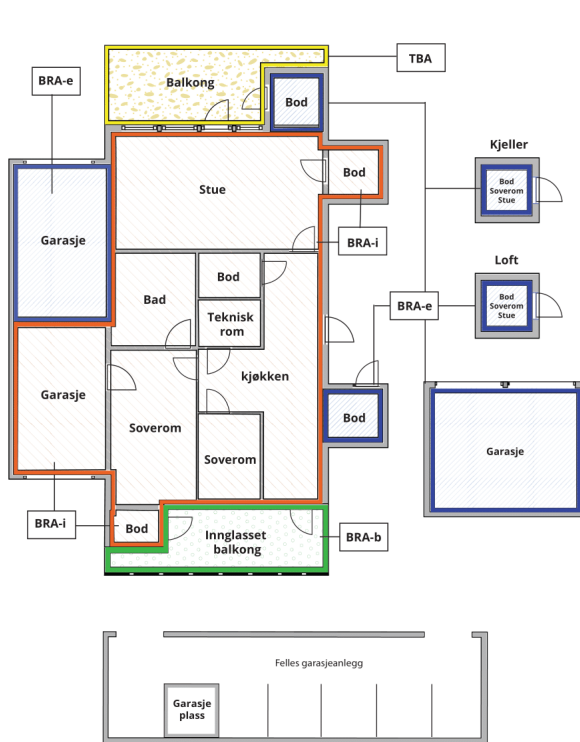
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	95		12	107	60
SUM	95		12		60
SUM BRA	107				

Romfordeling

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

Kommentar

Verandaer var dekket av snø på befaring og oppmålt areal kan avvike.

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

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		36		36	
SUM		36			
SUM BRA	36				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det fremkommer ikke at det er tegninger eller ferdigattest i kommunens arkiver.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Uthus 1

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		28		28	5

SUM		28		5
SUM BRA	28			

Romfordeling

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

Kommentar

Areal er målt opp fra utsiden og kan avvike.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det fremkommer ikke tegninger eller ferdigattest i kommunens arkiv.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Uthus 2

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		9		9	
SUM		9			
SUM BRA	9				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det fremkommer ikke tegninger eller ferdigattest i kommunens arkiv.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	16	91
Garasje	0	36
Uthus 1	0	28
Uthus 2	0	9

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.1.2026	Anders Austad	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3417 GRUE	48	47		0	1710.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Solørvegen 219

Hjemmelshaver

Hansen Henry, Selmaj Krystyna

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger lengst sør i Grue, ikke langt fra grensen til Kongsvinger Kommune. Omgivelsene består i hovedsak av skogsarealer og noe spredt bebyggelse. Det er jernbane og grustak i nærheten. Til Kirkenær sentrum er det ca. 8 km.

Adkomstvei

Adkomst med avkjøring fra Solørvegen via annen eiendom. Ukjent med vegrett.

Tilknytning vann

Privat vann.

Tilknytning avløp

Privat avløp.

Regulering

Ikke kontrollert.

Om tomten

Tomt var dekket av snø på befaring og beskrives ikke.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

2013

Kommentar

Standard

Normal standard.

Vedlikehold

Normalt vedlikeholdt.

Beskrivelse

Fundamentering med støpt plate på mark og ringmur av lettklinker. Vegger av bindingsverk og takkonstruksjon av takstoler. Fasader er kledd med liggende trekledning og tak er tekket med takstein. Tett entredør av tre. To stk. foldeporter med elektriske åpner. Vindu i begge garasjerom. Innvendig er det parkett på vegger og åpen himling. Bodrom på siden med lik byggemetode. Det er strømplegg i garasjen. Strømtilførsel til garasjen er via skjøteledning, dette er et forhold som vil medføre avvik ved en eventuell el-kontroll.

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

Uthus 1



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Ukjent byggeår.

Standard

Enkel standard.

Vedlikehold

Etterslep på vedlikehold.

Beskrivelse

Ukjent Fundamentering, ser ut som punkter og vanger/grunnmur. Vegger av bindingsverk og tak av sperrer. Fasader er kledd med tømmermannskledning. Tekking med takplater av metall. Takrenner på én side av bygget. Stedsbyggedevedører dører av tre. Veranda ved dører. Vinduer av tre med enkle glass. Det er skjelheter på bakvegg. Mye er dekket av snø. Bygget er befart fra utsiden.

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

Uthus 2



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Ukjent byggeår

Standard

Enkel standard.

Vedlikehold

Etterslep på vedlikehold.

Beskrivelse

Fundamentering med støpt plate på mark. Vegger av bindingsverk satt rett på betonggulv og tak av sperretak. Fasader med tømmermannskledning. Tekking med takplater av metall. Dør av tre. Innvendig er det åpne konstruksjoner. Det er skjevhet på bygget.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	19.01.2026		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	19.01.2026		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.01.2026	

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.