

Tilstandsrapport



Enebolig



Gamle lokalvegen 23 , 2256 GRUE FINNSKOG



GRUE kommune



gnr. 24, bnr. 65

Sum areal alle bygg: BRA: 222 m² BRA-i: 172 m²



Befaringsdato: 25.03.2026

Rapportdato: 27.03.2026

Oppdragsnr.: 14382-2069

Eiendomsverdi ref nr: BJ1674

Autorisert foretak: Arne Skyrud 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.

Arne Skyrud er utdannet møbelsnekker, tretekniker, tømrmester og har over 30 års erfaring fra innredning, restaurering og byggebransjen. Arne Skyrud Takstforretning er en uavhengig og objektiv aktør. Vårt mål er å være en solid og seriøs leverandør av takstarbeider i vår region.



Rapportansvarlig

Arne Skyrud

Arne Skyrud

a.s.takst@gmail.com

477 54 513



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 fuktøk.

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

Generelt oppført i gode og kjente konstruksjoner med den byggemåte som var vanlig ved oppføringstidspunktet. Boligen er imidlertid blitt noen år og det må påregnes vedlikehold/oppgraderinger.

Enebolig - Byggeår: 1985

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Tak tekket med takshingel fra 2004. Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Forkantblekk, takrenner og nedløp i plast.

Vanlig bindingsverkskonstruksjon isolert med mineralull. Liggende og stående utvendig malt panel.

Saltak i trekonstruksjoner. Kaldt loft, med isolert etasjeskiller mellom 1 etg. og loft.

Loftet er ikke kontrollert da det ikke var tilgjengelig på befaringsdagen.

Malte trevinduer fra 1977, 1980, 1983, 2003 og 2004 med 2 og 3-lags isolerglass. Kjellervindu m/koblet glass. Det er mangelfull pusset grunnmur rundt kjellervindu.

Malt inngangsdør med glass i dørblad og terrassedør fra 1983 med 3-lags isolerglass. Kjellerdør.

Takoverbygget terrasse v/stue på 8 m2, i trekonstruksjoner.

Spaltegulv og rekkverk med stående spiler og håndlist.

Inngangsparti/terrasse fra 2026 på 5 m2 i trekonstruksjoner, fundamentert på trepilarer. Spaltegulv og rekkverk med stående spiler. Trapp til terreng.

Takoverbygget kjellerinngang. Trapp i betongkonstruksjoner og pulttak i en enkel trekonstruksjon, tekket med bølgetakplater. Det mangler rekkverk rundt trappehull.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig overflater med en normal bruksslitasje.

Malte lister.

Gulv. Lakkert furugulv. Laminatgulv m/noe svell. Vinylbelegg. Betong (kjeller).

Vegger. Malt MDF. Veggplater. Beiset panel. Panel. Malt panel.

Malt tapet. Brystningspanel. Betong (kjeller).

Tak. Malt panel. Panel. Tak-ess.

Etasjeskiller i trekonstruksjoner

Enløps elementpipe i lecastein med peisovn m/glassdør i stue.

Feierluke i kjeller.

Det er boret hull i utforet grunnmur i kjeller i kontor. Fuktmåling med pigger inne i veggen - mot grunnmur. Det påvises fukt og råte.

Synlig eldre muggdannelse i tak i vaskerom.

Rett trapp med tette opptrinn. Lakkert furu vanger, trinn og håndlist.

Lakkerte og malte furu fyllingsrør.

Garderobeskap i gang og ett soverom. Boder med plassbygde hyller.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad fra 1985 m/oppgradert innredning. Vinylbelegg m/oppbrett på

gulv, lakkert panel og våtromsplater på vegger, samt tak-ess i tak. Benk med heldekkende laminatbenkeplate m/nedfelt vask. Speil m/overlys. To overskap. Frittstående klosett. Dusjkabinett. Mekanisk avtrekk på vegg.

Vaskerom. Ubehandlet betonggulv, pusset lecasten vegger og panel i tak. Benk med vask. Opplegg for vaskemaskin. 28 l varmtvannsbereder. Veggventil.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Takhøy kjøkkeninnredning. Melaminbelagte skrog. Lakkert valnøtt fyllingsdører og fronter. To overskapsdører m/sproseglass. Tre høyskap. Laminat benkeplate som er foliert, med nedfelt dobbel oppvaskkum m/1-greps blandebatteri. Innebygget platetopp, stekeovn, mikrobølgeovn og opplegg for oppvaskmaskin. Frittstående kjøleskap. Ventilator m/kullfilter over platetopp.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør av kobber på hoveddelen av anlegget. Vannmåler og stoppekran i vakerom.

Plastrør.

Ventilasjon gjennom veggventiler og vinduer som kan åpnes.

Mekanisk avtrekk på bad (2025) og kjøkken, naturlig avtrekk på vaskerom.

28 l varmtvannsbereder fra 2015, plassert i vaskerom.

Sikringsskap med automatsikringer, oppgradert i 2025. Ny strømmåler. Fiber bredbånd.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn er ikke kjent

Drenering fra byggeår.

Betongfundament og grunnmur av lettklinkerblokker som utvendig er pusset.

Tilnærmet flatt terreng v/huset

Vann og avløpsrør er fra byggeår.

Eiendommen har privat avløp med kommunal tømming.

Avløpsanlegget er ikke kvalitets eller funksjonstestet. Alle skal ha godkjent kloakkanlegg, det kan bli pålagt utbedringer, eller tilkoblet offentlig avløp.

EU's vanddirektiv pålegger norske kommuner å sørge for at alle private avløpsanlegg tilfredsstiller visse krav.

Hvilken løsning som må velges avhenger av blant annet av grunnforholdene på den enkelte eiendom.

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

[Gå til side](#)

Det er ikke foretatt radonmålinger.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Garasje

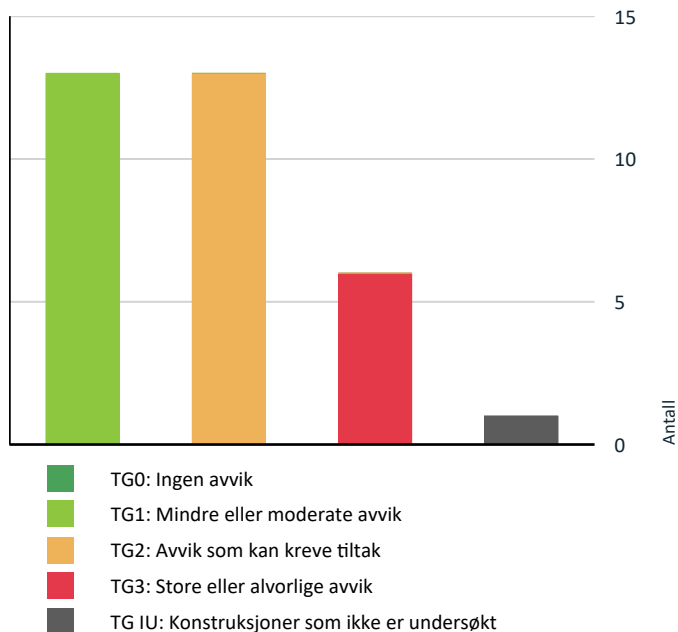
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Anneks

- Det foreligger ikke tegninger

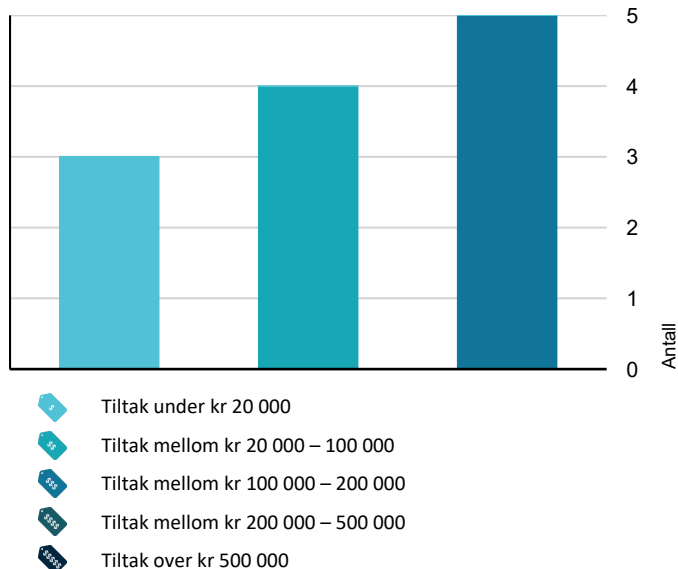
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuksikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

! Tomteforhold > Septiktank [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 [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1985

Kommentar

Anvendelse
Bolig

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold
Normalt vedlikeholdt

Tilbygg / modernisering

2002	Tilbygg	Tilbygget gang, soverom og kjeller.
2005	Tilbygg	Tilbygget stue og terrasse.
2015	Modernisering	28 l varmtvannsbereder.
2025	Tilbygg	Tilbygget tak over kjeller inngang.
2025	Modernisering	Oppgradert vegger i stue, kjøkken og gang.
2025	Ombygging	Oppgradert og utvidet kjøkken m/brukt innredning.
2025	Ombygging	Oppgradert innredning i bad m/brukte møbler.
2025	Modernisering	Automatsikringer i sikringsskap.
2025	Modernisering	Elbillader.
2026	Modernisering	Malt tak i stue og kjøkken.

Beskrivelse

Tak tekket med takshingel fra 2004. Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Årstall: 2004 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



! TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Forkantblekk, takrenner og nedløp i plast.



UTVENDIG

! TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Tilstandsrapport



TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Vanlig bindingsverkskonstruksjon isolert med mineralull. Liggende og stående utvendig malt panel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler musebånd i nedkant panel. Panel bør vaskes.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Musebånd må etableres. Panelen bør vaskes.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Ikke musebånd



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltak i trekonstruksjoner. Kaldt loft, med isolert etasjeskiller mellom 1 etg. og loft.

Loftet er ikke kontrollert da det ikke var tilgjengelig på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Loftet var ikke tilgjengelig på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Viktig å kontrollere loft. Sjekk om det er god lufting og avvik rundt , beslag, pipe og rørgjennomføringer i taket.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Malte trevinduer fra 1977, 1980, 1983, 2003 og 2004 med 2 og 3-lags isolerglass. Kjellervindu m/koblet glass. Det er mangelfull pusset grunnmur rundt kjellervindu.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Det er avvik:

Mere enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på vinduer fra 1977, 1980 og vinduer med koblet glass.

Konsekvens/tiltak

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

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vinduene fra 1977, 1980 og vinduer m/koblet glass skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



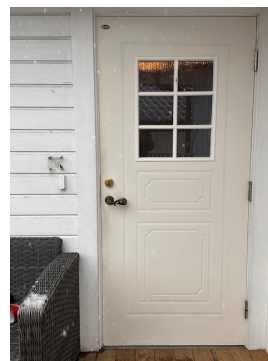
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på inngangsdør, kjellerdør og terrassedør.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes en oppgradering.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Takoverbygget terrasse v/stue på 8 m², i trekonstruksjoner. Spaltegulv og rekkverk med stående spiler og håndlist.

Inngangsparti/terrasse fra 2026 på 5 m² i trekonstruksjoner, fundamentert på trepilarer. Spaltegulv og rekkverk med stående spiler. Trapp til terreng.

Takoverbygget kjellerinngang. Trapp i betongkonstruksjoner og pulttak i en enkel trekonstruksjon, tekket med bølgetakplater. Det mangler rekkverk rundt trappehull.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler rekkverk rundt trappeåpning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Monter rekkverk i trappeåpning.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 2 Dører

Beskrivelse

Malt inngangsdør med glass i dørblad og terrassedør fra 1983 med 3-lags isolerglass. Kjellerdør.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport



- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

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



INNENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendig overflater med en normal bruksslitasje.
Malte lister.

Gulv. Lakkert furugulv. Laminatgulv m/noe svell. Vinylbelegg.
Betong (kjeller).
Vegger. Malt mdf. veggplater. Beiset panel. Panel. Malt panel. Malt tapet. Brystningspanel. Betong (kjeller).
Tak. Malt panel. Panel. Tak-ess.



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller i trekonstruksjoner

Vurdering av avvik:

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Enløps elementpipe i lecastein med peisovn m/glassdør i stue. Feierluke i kjeller.



Tilstandsrapport



! TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Det er boret hull i utforet grunnmur i kjeller i kontor. Fuktmåling med pigger inne i vegg - mot grunnmur. Det påvises fukt og råte. Synlig eldre muggdannelse i tak i vaskerom.

Vurdering av avvik:

- Det er i hulltaking påvist fukt-/råteskader.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

Med fuktsøker (på åpne overflater) er det målt i gulv. (Ikke fukt i muggdannelse i tak i vaskerom).

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ytterligere undersøkelser bør foretas for å få kartlagt tilstanden. Det bør påregnes tiltak for å utbedre årsaken til fukt/råteskad.

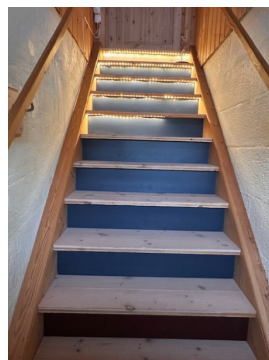
Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



! TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Rett trapp med tette opptrinn. Lakkert furu vanger, trinn og håndlister.



! TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Lakkerte og malte furu fyllingsører.

Tilstandsrapport



TG 1 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Garderobeskap i gang og ett soverom. Boder med plassbygde hyller.



VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad fra 1985 m/oppgradert innredning. Vinylbelegg m/oppbrett på gulv, lakkert panel og våtromsplater på vegger, samt tak-ess i tak. Benk med heldekkende laminatbenkeplate m/nedfelt vask. Speil m/overlys. To overskap. Frittstående klosett. Dusjkabinett. Mekanisk avtrekk på vegg.

ETASJE > BAD

TG 3 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Lakker panel og våromsplater på vegger og tak-ess i tak.

Vurdering av avvik:

- Det er tegn på fuktskader nederst på våtromsplater.

Konsekvens/tiltak

- Badet/våtsonen står foran en full oppgradering.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



ETASJE > BAD

TG 3 Overflater Gulv

Beskrivelse

Vinylbelegg med oppbrett på gulv. Høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist er 80 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på vinylbelegg.

Konsekvens/tiltak

- 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.

Badet/gulvet står foran full oppgradering .

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



ETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Plastsluk med klemring. Vinylbelegg på gulv og lakkert panel samt våtromsplater på vegger.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Både sluk og vinylbelegg bør påregnes skiftes. Tilgang til sluk under dusjkabinett bør bedres for inspeksjon og rengjøring.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Benk med heldekkende laminatbenkeplate m/ nedfelt vask, to overskap, speil m/overlys, frittstående klosett, dusjkabinett. Innredningen er kjøpt brukt m/ukjent alder.



ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Veggmontert elektrisk styrt vifte

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier



ETASJE > BAD

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er boret hull i vegg. Fuktmåling med pigger inne i vegg - mot bad. Det påvises ikke fukt over normalen.



KJELLER > VASKEROM

! TG 3 Generell

Beskrivelse

Vaskerom. Ubehandlet betonggulv, pusset lecasten vegger og panel i tak. Benk med vask. Opplegg for vaskemaskin. 28 l varmtvannsbereder. Veggventil.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



KJELLER > VASKEROM

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det er lecastein i vegg. Det er utført fuktsøk med avvikende resultater.

Vurdering av avvik:

- 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 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Takhøy kjøkkeninnredning. Melaminbelagte skrog. Lakkert valnøtt fyllingsdører og fronter. To overskapsdører m/sprosseglass. Tre høyskap. Laminat benkeplate som er foliert, med nedfelt dobbel oppvaskkum m/1-greps blandebatteri. Innebygget platetopp, stekeovn, mikrobølgeovn og opplegg for oppvaskmaskin. Frittstående kjøleskap. Ventilator m/kullfilter over platetopp.



ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator med kullfilter over platetopp.



TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

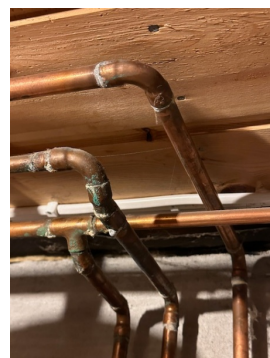
Vannrør av kobber på hoveddelen av anlegget. Vannmåler og stoppekran i vakerom.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



Tilstandsrapport



TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Plastrør.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjon gjennom veggventiler og vinduer som kan åpnes. Mekanisk avtrekk på bad (2025) og kjøkken, naturlig avtrekk på vaskerom.



TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

28 l varmtvannsbereider fra 2015 , plassert i vaskerom.

Årstall: 2015

Kilde: Eier



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

Sikringsskap med automatsikringer, oppgradert i 2025. Ny strømmåler. Fiber bredbånd.

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.
1980
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
I følge eier finnes det samsvarserklæring på bla. sikringsskap.

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?

Tilstandsrapport

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør 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 Eldre el.anlegg som bør sjekkes av elektriker.

Generell kommentar

Ved omsetning av bolig vil man få endring i bruk av elektrisk anlegg. Derfor anbefales det på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjonen ved eierskifte.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn er ikke kjent

TG 3

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drenering fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



TG 2

Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Betongfundament og grunnmur av lettklinkerblokker som utvendig er pusset.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 2

Terrengforhold

Beskrivelse

Tilnærmet flatt terreng v/huset

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser anbefales.

! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Vann og avløpsrør er fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

! TG 2 Septiktank

Beskrivelse

Eiendommen har privat avløp med kommunal tømning. Avløpsanlegget er ikke kvalitets eller funksjonstestet. Alle skal ha godkjent kloakkanlegg, det kan bli pålagt utbedringer, eller tilkoblet offentlig avløp. EU's vandndirektiv pålegger norske kommuner å sørge for at alle private avløpsanlegg tilfredsstiller visse krav. Hvilken løsning som må velges avhenger av blant annet av grunnforholdene på den enkelte eiendom.

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Det er ikke foretatt radonmålinger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- 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

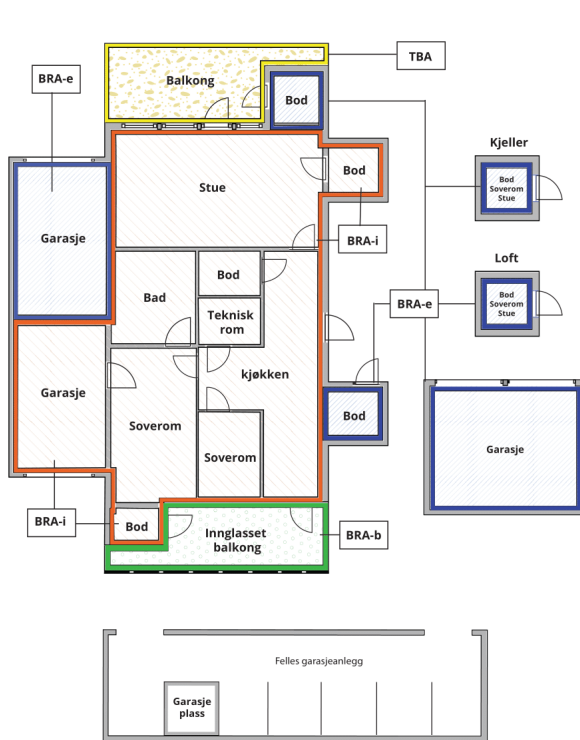
Hva er måleverdig areal?

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.



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 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	87			87	13
Kjeller	85			85	2
SUM	172				15
SUM BRA	172				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Gang, soverom, bad, stue, soverom 2, kjøkken		
Kjeller	Trapperom, kontor, bod, bod 2, bod 3, bod 4, vaskerom		

Kommentar

Inngangsparti/terrasse på 15 m2, takoverbygget terrasse v/stue på 8 m2 og takoverbygget kjellerinngang på 2 m2.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Bla. elbillader.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		38		38	
SUM		38			
SUM BRA	38				

Romfordeling

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

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

Anneks

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

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.3.2026	Arne S kyrud	Takstingeniør
	Frida Johanne Wang	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3417 GRUE	24	65		0	1736 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Gamle lokalvegen 23

Hjemmelshaver

Wang Frida Johanne, Holen Lars Jackson

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Huset er beliggende i Gamle Lokalvegen 23 på Svullrya i Grue Finnskog. Nærhet til barnehage og nærbutikk. Det er ca. 26 km til Kirkenær som er Kommunesenter, ca.42 km til Kongsvinger og ca. 134 km til Oslo.

Adkomstvei

Offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp til septiktank, og kommunal tømning. Avløpsanlegget er ikke kvalitets eller funksjonstestet. Alle skal ha godkjent kloakkanlegg, det kan bli pålagt utbedret.

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til LNF-område i kommuneplanen (landbruk, natur, fritid).

Om tomten

Tomten er tilnærmet flat og enkelt opparbeidet med plen. Granhekk. Gruset innervei og biloppstillingsplass. Flaggstang.

Skattetakst og formuesverdi

Skattetakst	År
1 380 359	2025

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Ikke opplyst		Fullverdi		10 000
Kommentar				
Estimert				

Bygninger på eiendommen

Garasje

**Anvendelse**

Garasje

Byggeår

2009

Kommentar**Standard**

Enkel standard for sitt bruk

Vedlikehold

Normalt vedlikeholdt

Beskrivelse

Garasje m/bod fundamentert på betongplate med ensteins grunnmur. Uisolert bindingsverkskonstruksjon i tre. Stående malt utvendig panel. Skillevegg mellom garasje og bod. Saltak i trekonstruksjoner, tekket med takplater. Forkantblekk, takrenner og nedløp i metall.

Leddport med el. motor. To dører. Vindu. Downlights i takutstikk over leddport. Innvendig er det plassbygget hyller.

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

Anneks

**Anvendelse**

Anneks

Byggeår

1999

Kommentar**Standard**

Enkel standard for sitt bruk

Vedlikehold

Normalt vedlikeholdt

Beskrivelse

Anneks, fundamentert på lecablokker, direkte på terreng. Bjelkelag i trekonstruksjoner. Lafteplank. Saltak m/åser i trekonstruksjoner, tekket med takshingel.

Vinduer. Inngangsdører m/glass i dørblad. Terrasse/inngangsparti med spaltegulv og rekkverk.

Innvendig er det lakkert furugulv, lutet lafteplank i vegger og lutet panel og åser i tak.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	09.03.2026		Fremvist	1	Nei
Kommunalinformasjon	25.03.2026		Gjennomgått	24	Nei
Egenerklæringsskjema	25.03.2026		Gjennomgått	6	Nei
Eiendomsverdi.no	25.03.2026		Gjennomgått	1	Nei
Forsikringsavtale	25.03.2026		Gjennomgått	1	Nei
Situasjonskart	25.03.2026		Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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