

# Tilstandsrapport

 Våningshus  
 Pålsrudgutua 22 , 2265 NAMNÅ  
 GRUE kommune  
 gnr. 2, bnr. 232

Sum areal alle bygg: BRA: 225 m<sup>2</sup> BRA-i: 111 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 09.03.2026

Rapportdato: 12.03.2026

Oppdragsnr.: 20580-1877

Eiendomsverdi ref nr: NZ6906

Autorisert foretak: Øystein Opås Takstforretning AS

Sertifisert Takstingeniør: Anders Austad



ØYSTEIN OPÅS  
TAKSTFORRETNING AS

Medlem av  
  
Norsk takst

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

## Våningshus

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekking med takstein fra 2010. Ukjent undertak. Taktekking med eldre takplater av metall over teknisk rom.  
Takrenner, nedløp og beslag av metall. Helbeslått pipe.  
Vegger er opplyst å være dels av tømmer og dels av reisverk/bindingsverk. Det er gitt opplysning om at vegger er isolert med 15 cm i 2018. Fasader er kledd med tømmermannskledning. Det er lufting bak kledning og musesikring med musebørster på kontrollpunkt.  
Stedsbygget sperretak.  
Vinduer av tre i hovedsak med isolerglass av ulike aldre, vinduer med enkle glass og varerammer i stue.  
Entredør med isolerglass. Tett entredør til veranda. Tett dør av tre til teknisk rom.  
Hovedveranda er punktfundamentert med betongheller og blokker av lettklinker direkte på terreng, det er ingen frostsikring. Veranda er bygget av trekonstruksjoner.  
Liten veranda ved entre er fundamentert rett på terreng med treklosser og bygget i trekonstruksjoner. Ikke frostsikring av fundamentering.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater med fliser og laminat på gulv, trepanel og MDF-plater på vegger takessplater og trepanel i himlinger.  
Overflater på teknisk rom med betonggulv og trepanel på vegger og i himling.  
Gulvkonstruksjoner av tre med varierende utførelse, delvis av runde tømmerstokker. Det er opplyst at gulv i spisestue og vaskerom er isolert, øvrige deler av gulv er ikke isolert. Gulvkonstruksjoner har stedvis understøttelser av naturstein i kryperom.  
Pipe av tegl med sotluke på kjøkken. Vedovn i stue med brannbeskyttelse på gulv.  
Det er kryperom under trebjelkelag på det meste av boligen.  
Trapp av tre med rekkverk mot rommet.  
Innvendige dører av tre og formpressede med speilfronter.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad  
Bad bygget etter gjeldende teknisk forskrift før 1997.  
Baderomsplater som er malt på vegger og slett malt flate i himling.  
Gulvbelegg med oppbrett på vegger som er malt. Det er fall på gulv på over 1:100 i målte områder. Sluk av plast med klemring i tilslutning til gulvbelegg. Membran i form av vinylbelegg på gulv og baderomsplater på vegger. Åpen dusjløsning med glassvegg mot rommet, servantinnredning, speilskap og toalett. Ventilering med elektrisk styrt vifte.

### Vaskerom

Våtrommet er bygget når TEK 10 var gjeldende teknisk forskrift. Malt tapet på vegger og takessplater i himling. Gulvbelegg på gulv med oppbrett på vegger. flatt gulv med oppkant ved dør. Sluk av plast med klemring. Membran på gulv i form av vinylbelegg. Ukjent med membran på vegger. Det er ingen ventilering.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og glass, laminerte

benkeplater og vask i porselen. Integrert platetopp, stekeovn, microbølgeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vanninntak og stoppekran på teknisk rom. Vannrør av kobber/metall. Det er opplyst at det er røropplegg til kjøkken fra 2017 og til vaskerom fra 2015. Rør til bad er av eldre dato.  
Avløpsrør av plast. Det er ikke observert stakepunkt. Det er opplyst at avløpsrør til kjøkken er fra 2017 og til vaskerom fra 2015.  
Det er ikke observert løsning for ventilering i boligen.  
Pumpe i brønn fra 2018 og trykktank fra 2017. Renseanlegg fra 2022.  
Varmtvannsbereder av nyere dato med kapasitet på ca. 200 liter.  
Koblet til strøm med fast punkt.  
Boligen har hovedsakelig åpent lagt elektrisk anlegg. Sikringsskap i trapperom med jordfeilsautomater. Det er opplyst at det ble skiftet mye på det elektriske anlegget i perioden 2014-2019.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.  
Ukjent løsning for drenering og fuktsikring rundt boligen.  
Fundamentering med grunnmur og punktfundamenter, i hovedsak av naturstein. Grunnmur er senere støpt inn.  
Det er stedvis helning på terreng inn mot bygget.  
Eksakt alder på stikkledninger er ikke kjent, det legges til grunn av eldre dato?  
Privat kloakkanlegg med ukjent alder og løsning.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

## Våningshus

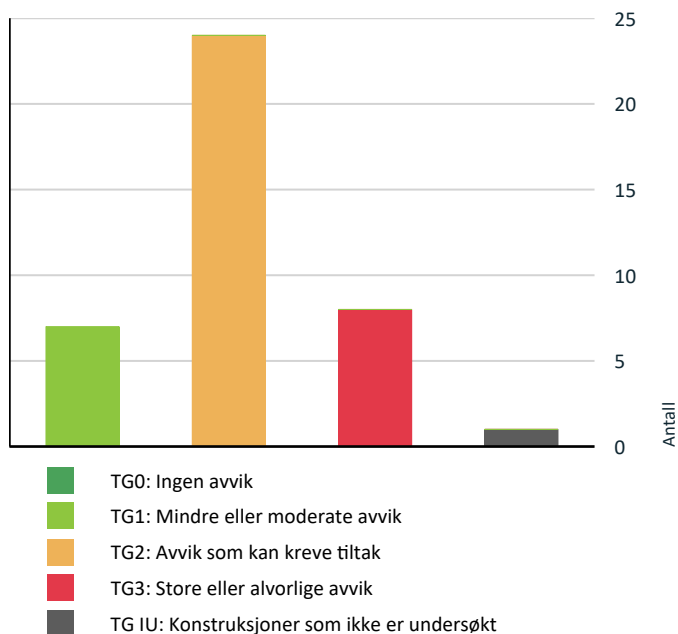
- Det foreligger ikke tegninger

## Låve

- Det foreligger ikke tegninger

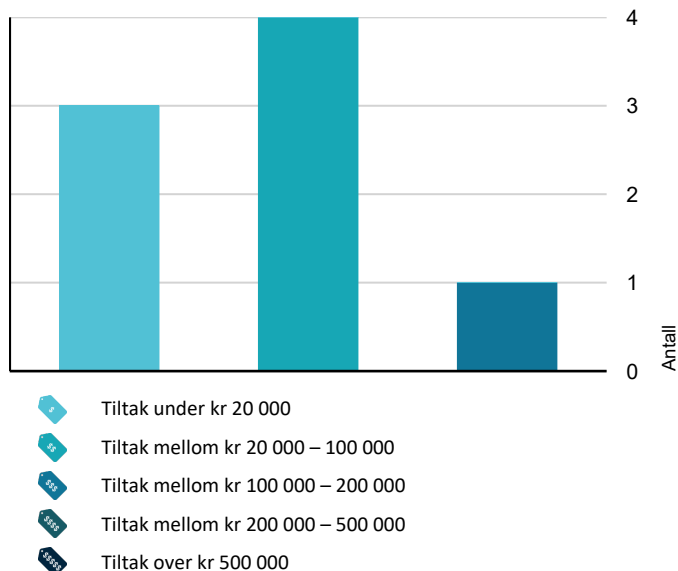
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Bolighuset ble befart innvendig og utvendig. Loft er ikke befart. 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 utover beskrevet hulltaking. 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 tommestokk. 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.

### Våningshus

#### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Veggkonstruksjon - 1 [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater - 1 [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

## ! TG 1U KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

## ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

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

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

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

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

! Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner - 1 - 2 [Gå til side](#)

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

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

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

! Tomteforhold > Septiktank [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

! Våtrom > Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

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

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

! Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.

! Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.

! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

# Tilstandsrapport

## VÅNINGSHUS



### Kommentar

Tidlig 1900-tallet.

### Anvendelse

#### Standard

Normal boligstandard.

#### Vedlikehold

Bygget har noe etterslep på vedlikehold.

#### Tilbygg / modernisering

|      |                                                                                                                                                                  |
|------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2010 | Installert luft til luft varmepumpe.                                                                                                                             |
| 2010 | Skiftet taktekking.                                                                                                                                              |
| 2015 | Etablert vaskerom.                                                                                                                                               |
| 2016 | Skiftet entredør.                                                                                                                                                |
| 2017 | Skiftet kjøkkeninnredning.                                                                                                                                       |
| 2017 | Skiftet varmtvannsbereder.                                                                                                                                       |
| 2018 | Revet fasadekledning og isolasjon. Det er opplyst at vegger ble isolert med 15 cm mineralull før ny fasadekledning ble montert. Skiftet bunnstokk på laftekasse. |
| 2018 | Etterisolert loft.                                                                                                                                               |
| 2018 | Skiftet vannpumpe.                                                                                                                                               |

I perioden etter 2019 er det: Bygget veranda. Pusset opp overflater i trapperom og gang i 2. etasje. Pusset opp overflater på pipe og brannmur. Pusset opp overflater på bad og montert ny servant og dusjvegg. Ny kledning på vegg mellom kjøkken og spisestue.

## UTVENDIG

### Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

#### Beskrivelse

Taktekking med takstein fra 2010. Ukjent undertak. Taktekking med eldre takplater av metall over teknisk rom.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Stedvis kraftig mosevekst på taktekking.

Taktekking med plater av metall har passert halvparten av forventet brukstid, flere spiker har begynt å stå opp.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fjerning av mose fra tak.

Utbedre innfesting av takplater som løsner.

# Tilstandsrapport



Eldre takplater av metall over teknisk rom.



Mosevekst på takteking.

## TG 2 Nedløp og beslag

### Beskrivelse

Takrenner, nedløp og beslag av metall. Helbeslått pipe.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Bygningsdeler har malingsøl flere steder.

Det er skjevhet og frostspreng på taknedløp ved veranda.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utsifting av taknedløp med frostspreng.



Det er skjevhet og frostspreng på taknedløp ved veranda.

## TG 1 Veggkonstruksjon

### Beskrivelse

Vegger er opplyst å være dels av tømmer og dels av reisverk/bindingsverk. Det er gitt opplysning om at vegger er isolert med 15 cm i 2018. Fasader er kledd med tømmermannskledning. Det er lufting bak kledning og musesikring med musebørster på kontrollpunkt.

Det er stedvis mindre sprekker i kledningsbord. Fasadekledning går stedvis nært ned mot bakken, medfører økt risiko for fuktbelastning.

Det opplyses om at skjulte tømmervegger i kombinasjon med kryperom er en risikokonstruksjon som kan medføre og skjule sopp- og råteskader. Det er gitt opplysning om at hele bunnstokk på tømmerkasse ble skiftet ut i 2018.

# Tilstandsrapport



Eksempel på sprekk i kledningsbord.



Kledning går nært ned mot terreng.



Eksempel på sprekk i kledningsbord.

## TG 3 Veggkonstruksjon - 1

### Beskrivelse

Vegger på teknisk rom av bindingsverk.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kledning på vegger har fuktmerker og svært høyt fukttinnhold. Det er risiko for at vegger har skjulte skader.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Åpning av vegger for kontroll og tørking.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**

## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

### Beskrivelse

Stedsbygget sperretak.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Loft er ikke befart da det ikke er loftsluke med stige.

Det er varierende grad av ferdigstillelse av maling på utvendige bygningsdeler.

Det er noe svai på konstruksjonen, dette er ikke unormalt ut fra alder.

Overflate på treverk indikerer at det kan være råte på taksperre over entre.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ferdigstillelse av maling.

Nærmere kontroll av sperre over entre.

# Tilstandsrapport



Eksempel på gjenværende malingsarbeid.



Overflate på treverk indikerer at det kan være råte på takspærre over entre.



Eksempel på gjenværende malingsarbeid.

## Vinduer

### Beskrivelse

Vinduer av tre i hovedsak med isolerglass av ulike aldre, vinduer med enkle glass og varerammer i stue.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduer med enkle glass og varerammer har passert forventet brukstid. Vinduer har kraftig slitasje og avskaling av kitt. Det må forventes luftlekkasjer fra denne type vinduer.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utskifting av vinduer i stue.

# Tilstandsrapport



Eksempel på slitasje.



Eksempel på slitasje.



Eksempel på slitasje.

## Dører

### Beskrivelse

Entredør med isolerglass. Tett entredør til veranda. Tett dør av tre til teknisk rom.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Entredør: Slitasje på overflater.

Verandadør: Slitasje og bruksmerker. Dør tetter ikke helt mellom dørblad og karm. Det er innvendig skade. Lås sitter skjevt.

Dør til teknisk rom: Det er noe slitasje på overflater. Dørblad tar kraftig i karm.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold av overflater.

Justering og tilpasning.

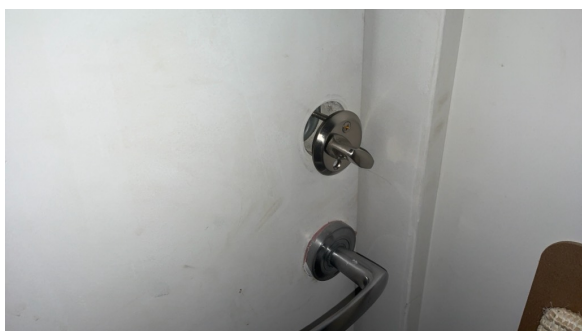
# Tilstandsrapport



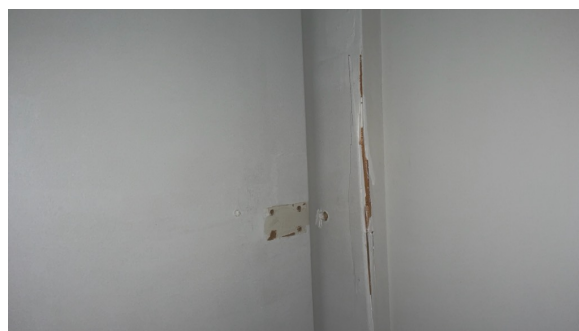
Slitasje på dør ved veranda.



Slitasje og bruksmerker på entredør.



Lås sitter skjevt på verandadør.



Skade på karm på verandadør.

## Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Hovedveranda er punktfundamentert med betongheller og blokker av lettklinker direkte på terreng, det er ingen frostsikring. Veranda er bygget av trekonstruksjoner.

Liten veranda ved entre er fundamentert rett på terreng med treklosser og bygget i trekonstruksjoner. Ikke frostsikring av fundamentering.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Hovedveranda: Det er slitasje på overflater. Det er ikke monter trekkverk.

Veranda ved entre: Slitasje på overflater. Trekonstruksjoner rett på terreng medfører risiko for utvikling av råte.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold av overflater.

## INNENDIG

## Overflater

### Beskrivelse

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

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er grov tilpasning rundt luke i gulv.

Det er noen løse fliser og oppsmuldring i fuger i entre.

Det gjenstår stedvis belistning av gulv.

Det er noen merker i himling.

Enkel avslutning av gulv mot pipe i 2. etasje.

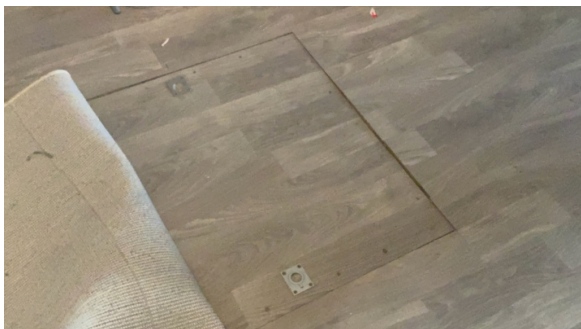
Utførelse av overflater har stedvis et ufagmessig preg.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

# Tilstandsrapport

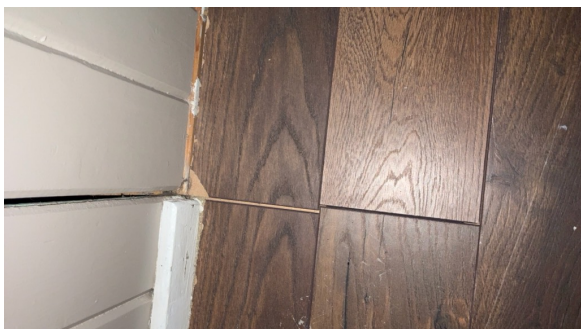
Ferdigstille overganger, belistning og tilslutninger.  
Utbedring av fliser i entre.



Grov tilpasning av luke i gulv på kjøkken.



Enkel avslutning av gulv mot pipe i 2. etasje.



Eksempel på ufagmessig utførelse.

## TG 3 Overflater - 1

### Beskrivelse

Overflater på teknisk rom med betonggulv og trepanel på vegger og i himling.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er enkle og grove overflater.

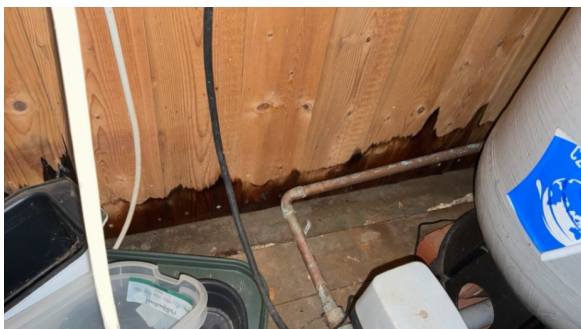
Det er generelt fuktighet og fuktmerker nederst på kledning på vegger. Fuktinnhold er på over fibermetning.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltak beskrevet under annet punkt.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



Fuktmerker og høyt fuktinnhold nederst på vegger.



Fuktmerker og høyt fuktinnhold nederst på vegger.

## TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Gulvkonstruksjoner av tre med varierende utførelse, delvis av runde tømmerstokker. Det er opplyst at gulv i spisestue og vaskerom er isolert, øvrige deler av gulv er ikke isolert. Gulvkonstruksjoner har stedvis understøttelser av naturstein i kryperom.

## Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er stedvis svikt og knirk i gulv/laminat.

Det er flere steder skjevheter på gulv, spesielt i 2. etasje. I 1. etasje er for eksempel skjevhet på gulv inn mot verandadør.

## 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.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

## TG 2 Pipe og ildsted

### Beskrivelse

pipe av tegl med sotluke på kjøkken. Vedovn i stue med brannbeskyttelse på gulv.

### Vurdering av avvik:

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

Røykrør uten tilslutning i 2. etasje.

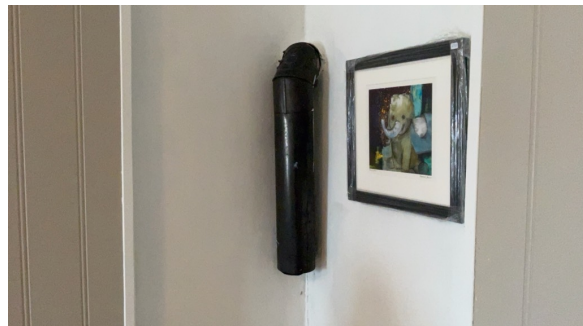
### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tetting av røykrør i 2. etasje.



Sotluke på kjøkken.



Åpent røykrør i 2. etasje.

## TG 3 Kryp Kjeller

### Beskrivelse

Det er kryperom under trebjelkelag på det meste av boligen.

### Vurdering av avvik:

- Det er i krypkjeller konstatert omfattende fukt-/råteskader.

Det ligger vann på bakken i kryperom.

Det er ikke fuktsperre på bakken.

Det er få ventiler i grunnmur.

Kryperom er delvis ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Det er fuktinnhold i treverk i kryperom på over 20 vektprosent. Fuktinnhold i treverk på over 20 vektprosent medfører fare for utvikling av sopp- og råteskader. Det advares på generelt grunnlag om at kryperom under trebjelkelag er risikokonstruksjoner som kan medføre og skjule sopp- og råteskader. Det er observert råte på en gulvbjelke, dette kan også finnes flere steder.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Etablering av fuktsperre på bakken.

Etablering av tilstrekkelig ventilasjon slik at fuktinnhold i treverk i kryperom synker til godt under 20 vektprosent.

Observert råteskade er foreløpig ikke så stor at det er kritisk i seg selv, men det kan se ut som samme bjelke har manglende opplegg lengre inn, bør undersøkes nærmere.

# Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Det ligger vann på bakken i kryperom.



Fuktinnhold i treverk i kryperom på godt over 20 vektprosent.



Oversikt fra kryperom.



Det er observert råte i en bjelke

## TG 1 Innvendige trapper

### Beskrivelse

Trapp av tre med rekkverk mot rommet.

## TG 2 Innvendige dører

### Beskrivelse

Innvendige dører av tre og formpressede med speilfronter.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Slitasje nederst på dør til vaskerom.  
Noen dører tar kraftig i karm.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Justering og tilpasning.

# Tilstandsrapport



Slitasje på dør til vaskerom.



Enkle tilslutninger på dør til vaskerom.

## VÅTROM

### ETASJE > BAD

#### Generell

##### Beskrivelse

Bad bygget etter gjeldende teknisk forskrift før 1997.

### ETASJE > BAD

#### Overflater vegger og himling

##### Beskrivelse

Baderomsplater som er malt på vegger og slett malt flate i himling.

##### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ujevn sparkling i himling.

Veggplater har begynnende fuktskader i underkant.

##### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Forventet brukstid er passert med god margin og rommet nærmer seg tid for renovering.

### ETASJE > BAD

#### Overflater Gulv

##### Beskrivelse

Gukvbelegg med oppbrett på vegger som er malt. Det er fall på gulv på over 1:100 i målte områder.

##### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Slitasje på overflater.

##### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Forventet brukstid er passert med god margin og rommet nærmer seg tid for renovering.

# Tilstandsrapport



Eksempel på slitasje.

## ETASJE > BAD

### Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Sluk av plast med klemring i tilslutning til gulvbelegg. Membran i form av vinylbelegg på gulv og baderomsplater 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.

Det er begynnende skader på undersiden av plater.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Forventet brukstid er passert med god margin og rommet nærmer seg tid for renovering.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**



Sluk av plast



Usikre gjennomføringer i gulv.

## ETASJE > BAD

### Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Åpen dusjløsning med glassvegg mot rommet, servantinnredning, speilskap og toalett.

## ETASJE > BAD

### Ventilasjon

#### Beskrivelse

Ventilering med elektrisk styrt vifte.

#### Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

#### Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

## ETASJE > BAD

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



## ETASJE > VASKEROM

### Generell

#### Beskrivelse

Våtrommet er bygget når TEK 10 var gjeldende teknisk forskrift.

## ETASJE > VASKEROM

### TG 2 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Malt tapet på vegger og takessplater i himling.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er skruehull etter innfestinger i vegger.

Byggeskum på overflate over vindu.

Noen merker og synlig innfesting i himling.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lett oppussing av overflater.

# Tilstandsrapport



Skruehull i vegger



Byggeskum på veggflate



Synlig innfesting i himling.

## ETASJE > VASKEROM

### TG 2 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Gulvbelegg på gulv med oppbrett på vegger. Flatt gulv med oppkant ved dør.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
- Et bad med manglende/ redusert 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.



Tett oppkant ved dør.

## ETASJE > VASKEROM

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Sluk av plast med klemring. Membran på gulv i form av vinylbelegg. Ukjent med membran på vegger.

#### Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

- Det er avvik:

Gulvbelegg løsner stedvis i oppbretter.

Det er ikke dokumentert utførelse på membran/dampsperre.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke observert behov for tiltak.

## ETASJE > VASKEROM

### ! TG 3 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er ingen ventilering.

#### Vurdering av avvik:

- Rommet har ingen ventilasjon

#### Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**

## ETASJE > VASKEROM

### ! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

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

#### 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 2 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og glass, laminerte benkeplater og vask i porselen. Integrert platetopp, stekeovn, microbølgeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noe slitasje og bruksmerker på overflater.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke nødvendig med tiltak ut fra funksjon.

# Tilstandsrapport



Eksempel på bruksmerker.

## ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

#### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

#### Beskrivelse

Vanninntak og stoppekran på teknisk rom. Vannrør av kobber/metall. Det er opplyst at det er røropplegg til kjøkken fra 2017 og til vaskerom fra 2015. Rør til bad er av eldre dato.

#### Vurdering av avvik:

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

Aldersbetraktning gjelder for vannrør til bad.

#### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.



Stoppekran på teknisk rom.



Vanninntak på teknisk rom.

### TG 2 Avløpsrør

#### Beskrivelse

Avløpsrør av plast. Det er ikke observert stakepunkt. Det er opplyst at avløpsrør til kjøkken er fra 2017 og til vaskerom fra 2015.

#### Vurdering av avvik:

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

Aldersbetraktning gjelder for rør til bad.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

## ! TG 2 Ventilasjon

### Beskrivelse

Det er ikke observert løsning for ventilering i boligen.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

## ! TG 1 Andre VVS-installasjoner

### Beskrivelse

Pumpe i brønn fra 2018 og trykktank fra 2017.

## ! TG 1 Andre VVS-installasjoner - 1

### Beskrivelse

Renseanlegg fra 2022.

## ! TG 2 Andre VVS-installasjoner - 1 - 2

### Beskrivelse

Luft til luft varmepumpe fra 2010.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Varmepumpen er nær forventet brukstid.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er foreløpig ikke nødvendig med tiltak.

## ! TG 2 Varmtvannstank

### Beskrivelse

Varmtvannsbereder av nyere dato med kapasitet på ca. 200 liter. Koblet til strøm med fast punkt.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

## Elektrisk anlegg

# Tilstandsrapport

*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

Boligen har hovedsakelig åpent lagt elektrisk anlegg. Sikringsskap i trapperom med jordfeilsautomater. Det er opplyst at det ble skiftet mye på det elektriske anlegget i perioden 2014-2019.

Observerte avvik:

Manglende innfesting av kabel på bad.

Det er skjøteledning som fast installasjon ved entre.

Løs innfesting av kabel ute.

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

**Ja Det er opplyst arbeider i regi av dagens eier er utført av Kirkenær Elektro og Solør Elektro.**

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

**Ja**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Nei**

4. 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?

**Ukjent**

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Nei**

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

**Ukjent**

## Generelt om anlegget

7. 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

**Ukjent**

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

**Ukjent**

## Inntak og sikringsskap

9. 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**

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

**Ja**

11. 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 Undertegnede er ikke el-takstmann og det elektriske anlegget er ikke kontrollert. Det anbefales innhenting av en utvidet el-kontroll utført av autorisert foretak.**

# Tilstandsrapport



Løs innfesting av kabel.



Sikringsskap i trappegang.



Manglende innfesting av kabel på bad.

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

### TG 3 Fuktsikring og drenering

#### Beskrivelse

Ukjent løsning for drenering og fuktsikring rundt boligen.

#### Vurdering av avvik:

- Dreneringen er utilstrekkelig og har idag begrenset effekt.

Det er vann i kryperom på befaring.

#### Konsekvens/tiltak

- Drenering må skiftes.

Det bør utføres drenerende og fuktsikrende tiltak rundt rundt boligen, som et minimum på de sider som har fall på terreng inn mot bygget. Løsning vurderes med entreprenør.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

### TG 2 Grunnmur og fundamenter

#### Beskrivelse

Fundamentering med grunnmurer og punktfundamenter, i hovedsak av naturstein. Grunnmurer er senere støpt inn.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er sprekker i grunnmur flere steder.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

# Tilstandsrapport

Det er foreløpig ikke behov for større tiltak enn forsegling og reparasjon, men dersom videre utvikling oppstår kan det bli nødvendig med mer inngripende tiltak.



Synlig naturstein.



Eksempel på sprekk i grunnmur.



Eksempel på sprekk i grunnmur.

## TG 3 Terrenghorhold

### Beskrivelse

Det er stedvis helning på terreng inn mot bygget.

### Vurdering av avvik:

- Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ses i sammenheng med drenerende arbeider.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



Fall på terreng inn mot bygget.

## TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

### Beskrivelse

Eksakt alder på stikkledninger er ikke kjent, det legges til grunn av eldre dato?

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

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

### Beskrivelse

Privat kloakkanlegg med ukjent alder og løsning. Det er opplyst at det er lagt ny infiltrasjonsgrøft i 2025.

### 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 byggteknisk forskrift på befaringsstidpunktet.*

## Helse, miljø og sikkerhet

### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på innvendige trapper opp til dagens krav.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

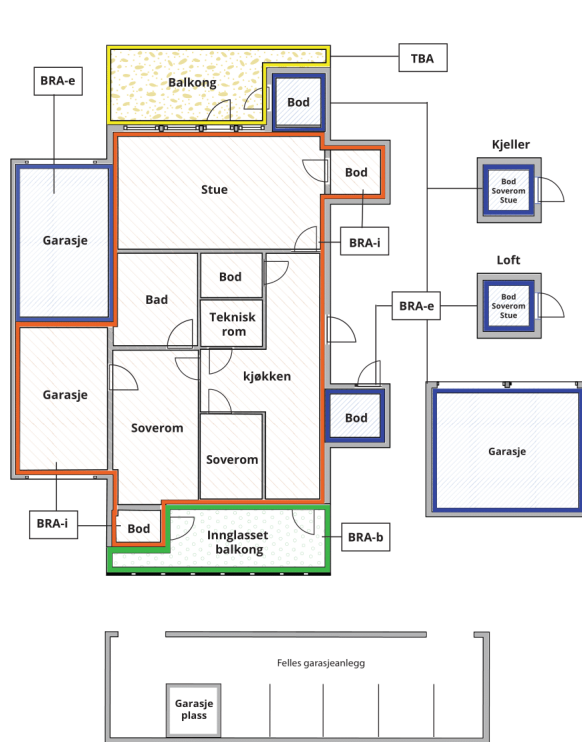
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

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

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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Våningshus

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| Etasje         | 64                            | 4                           |                            | 68  | 34                              |
| Etasje         | 47                            |                             |                            | 47  |                                 |
| <b>SUM</b>     | <b>111</b>                    | <b>4</b>                    |                            |     | <b>34</b>                       |
| <b>SUM BRA</b> | <b>115</b>                    |                             |                            |     |                                 |

## Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i)                               | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|--------|----------------------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| Etasje | Bad, kjøkken, vaskerom, entré/trapperom, stue, spisestue | Teknisk rom                 |                            |
| Etasje | Gang, soverom 1, soverom 2, soverom 3                    |                             |                            |

### Kommentar

areal i teknisk rom er 4 m2.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

### Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

## Låve

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| Etasje         |                               | 110                         |                            | 110 |                                 |
| <b>SUM</b>     |                               | <b>110</b>                  |                            |     |                                 |
| <b>SUM BRA</b> | <b>110</b>                    |                             |                            |     |                                 |

## Romfordeling

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

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

### 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) |
|------------|------------|------------|
| Våningshus | 111        | 4          |
| Låve       | 0          | 110        |

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato      | Til stede     | Rolle        |
|-----------|---------------|--------------|
| 09.3.2026 | Anders Austad | Takstingenør |

## Matrikkeldata

| Kommune   | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal                 | Kilde                      | Eieforhold    |
|-----------|------|------|------|------|-----------------------|----------------------------|---------------|
| 3417 GRUE | 2    | 232  |      | 0    | 2557.5 m <sup>2</sup> | BEREGNET AREAL<br>(Ambita) | Ikke relevant |

### Adresse

Pålsrudgutua 22

### Hjemmelshaver

Sørensen Inga

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger i landlige omgivelser på Sorknesfeltet i Øvre Grue. Området rundt boligeeiendommen består av landbruksområder og spredt boligbyggelse. Eiendommen ligger i Grue kommune og til kommunesentrum Kirkenær er det ca. 12 km, her finner man de fleste servicetilbud og også barne- og ungdomsskole. Fra eiendommen er det kort vei til jakt- og turterreng. Ca. 3 km til Glomma og 8 km til Namsjøen med gode fiske- og bademuligheter. Namnå har kollektivforbindelse til Elverum og Kongsvinger via buss.

### Adkomstvei

Adkomst til eiendommen via privat grusveg over annen eiendom.

### Tilknytning vann

Privat vann.

### Tilknytning avløp

Privat avløp.

### Regulering

Ikke kontrollert.

### Om tomten

Tomten er på befaring dekket av snø, men det opplyses i fra eier at det er gruset adkomst og parkeringsplass, gressplen rundt huset og forøvrig naturtomt. Tomt er opparbeidet med div trær og busker. Tomten ligger i skrånede terreng i fra nord mot øst, men er flat i området rundt boligen.

## Bygninger på eiendommen

### Låve



#### Anvendelse

#### Byggeår

#### Kommentar

Ukjent.

#### Standard

Enkel standard.

#### Vedlikehold

Etterslep på vedlikehold.

#### Beskrivelse

Punktfundamentert og videre oppført med reisverk og stedsbygget sperretak. Utvendig kledd med stående trepanel og tekking av tak med plater av ukjent type. Åpne innvendige konstruksjoner. Kraftige svikt i bjelkelag i 1. etasje. Deler av låven har 2. etasje med adkomst via låvebru.

Etterslep på vedlikehold, bør besiktiges nøye av potensielle kjøpere.

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 | 12.03.2026 |           | Ikke gjennomgått |       | Nei     |
| Egenerklæring       |            |           | Ikke gjennomgått |       | Nei     |

## Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1       | 12.03.2026 |           |

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.