


Tilstandsrapport

 Enebolig

 Smedvegen 7 , 2260 KIRKENÆR

 GRUE kommune

 gnr. 22, bnr. 44

Sum areal alle bygg: BRA: 169 m² BRA-i: 109 m²



Befaringsdato: 02.02.2026

Rapportdato: 08.04.2026

Oppdragsnr.: 20580-1853

Eiendomsverdi ref nr: FJ3756

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, skjønnsaker 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

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 bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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

! TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

! TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

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

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

! TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

- TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 1923

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekking med takstein.

Takrenner, nedløp og beslag av metall. Overgangsbeslag på pipe. Vegger av bindingsverk fra byggeår. Ukjent med isolering. Fasader er kledd med hovedsakelig stående trekledning. Underkant av kledning er i det meste skjult av veranda, men det er ett tilgjengelig punkt ved kjellerinngang. Der kan det observeres at det tilsynelatende er lufting bak kledningen med borede hull i nederste spikerslag, det er ukjent om det er boret tilsvarende hull i spikerslag høyere opp på veggen. På kontrollpunktet er det musesikring med musebørster. Takkonstruksjon av stedsbygget sperretak. Kaldt loft som er isolert med mineralull/steinull der hvor isolasjon er synlig, ukjent på øvrige deler.

Vinduer i 1.- og 2. etasje av tre med isolerglass av nyere dato. Eldre vindu med enkle glass i kjeller.

Dør av tre til kjeller. Verandadør av tre med isolerglass fra 2020. Entredør med isolerglass fra 2023.

Veranda av impregneret tre rundt hele boligen. Fundamentering er vanskelig å se da hele verandaen er gjenbygget fra gulv og ned mot terreng, men det er tilsynelatende fundamentert med trestolper rett ned på terreng.

Trapp og murer av betong i kjellernedgang.

Skjermtak over kjellerinngang.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater hovedsakelig med teppe og laminat på gulv og slette malte flater på vegger og i himlinger. Det er benyttet listfrie overganger og sparklede smyg i stedet for utforinger.

Etasjeskillere av tre. Ukjent med isolering.

Pipe av tegl med sotluke i kjeller. Sotluke i kjeller

Kjeller har overflater med betonggulv, vegger av mur og plater i himling. Det er lagt dampsperre over plater i himling, dette er montert ila de siste årene.

Det er kryperom under trebjelkelag på halve boligen.

Trapp av tre belagt med teppe.

Formpressede dører, dels med slette fronter og dels med speilfronter.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Bad er renoveret når TEK 17 var gjeldende teknisk forskrift. Fliser på vegger og slett malt himling. Fliser på gulv. Varmekabler i gulv. Det er varierende fallforhold på gulv rundt om i rommet, stedvis under 1:100. Fall på gulv i dusjonen på under 1:50. Det er ikke oppkant ved dør. Det er opplyst at det er lagt banemembran på gulv. Sluk av plast med klemring, det kan delvis ses tilslutning av banemembran til klemring. Ukjent med membran på vegger. Åpen dusjløsning med glassvegger mot rommet, servantinnredning, speilskap og veggghengt toalett med skjult sisterne. Ventilering med elektrisk avtrekksvifte, spalte for tilluft under dør.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med slette fronter, laminert benkeplate og vask i sort kompositt. Integrert stekeovn, microbølgeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøl- og fryseskap. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vanninntak og stoppekran i kjeller. Fordelerskap for vannrør på bodrom med avrenning til gulv på samme rom. Rommet ser uttil å ha banemembran under fliser på gulv, det er gipsplater på vegger. Enkle og delvis usikre løsninger med tanke på fuktpåkjenninger. lekkasjevann vil ledes til sluk, men mindre bygningsmessige skader kan oppstå.

Vannrør av plast (rør i rør).

I stue og på kjøkken er det inspeksjonsluker for kobingsppunkter for vannrør.

På bodrom er det inspeksjonsluke og enhet for lekkasjevakt.

Det er lekkasjevakt på kjøkken, kunne med fordel være plassert på gulv under benk.

Avløpsrør hovedsakelig av plast. Det er en gjenværende stamme av soil som ser ut til å være i bruk.

Naturlig ventilering med veggventiler i 1. etasje og 2. etasje. Normal løsning og omfang for byggeår.

Varmtvannsbereder med kapasitet på ca. 200 liter av nyere dato.

Fast tilkobling til strøm.

Boligen har hovedsakelig skjult lagt elektrisk anlegg i 1. og 2. etasje. Sikringsskap med jordfeilsautomater. Down-lights i himlinger i alle rom i 1. etasje med unntak av bod og i gang i 2. etasje.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Det er ikke kjent med annet enn at det er tilbakefylling med stedlige masser fra byggeår.

Grunnmurer av blokker av lettbetong og betong.

Stikkledning for avløp ble ved forrige omsetning opplyst til å være fra 2007.

Stikkledning for vann av plast. Ukjent alder.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

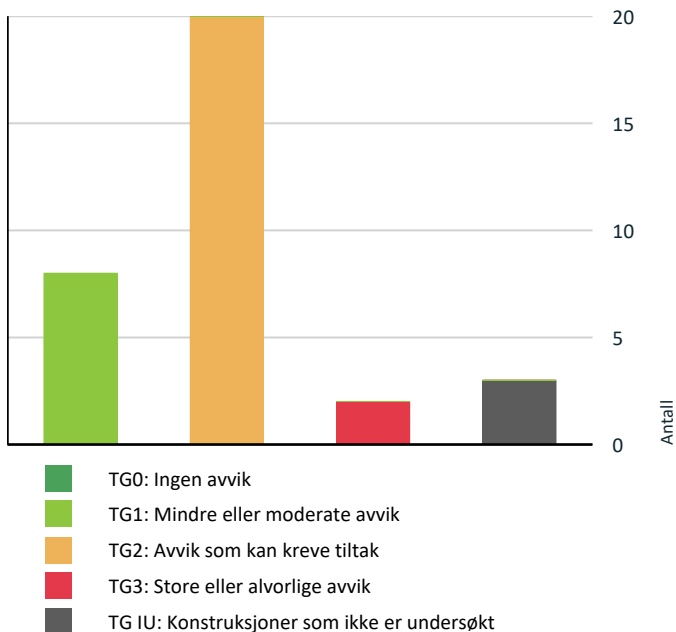
- Det foreligger ikke tegninger

Uthus

- Det foreligger ikke tegninger

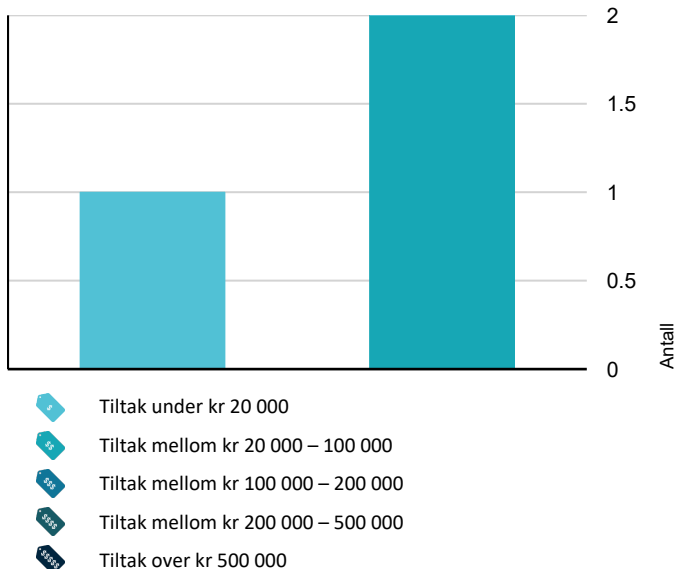
Sammendrag av boligens tilstand

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. Besiktigelser er gjort fra bakkeplan med de forutsetninger det gir. Sidebygg er kun enkelt befart for beskrivelse, undersøkelser for vurdering av tilstand er ikke utført. Tilstandsrapporten garanterer ikke at det ikke finnes skjulte feil eller mangler i bygningene. Rapporten redegjør for hva som er kontrollert og de fremkomne avvik. Det er av undertegnede ikke gjort inngrep i noen konstruksjoner. Skjulte konstruksjoner er vurdert ut i fra normale byggemetoder på tidspunktet samt dens forventede levetid og gitte opplysninger. For vurdering av forventet levetid/brukstid er det gjort skjønnsmessige vurderinger. Der hvor en bygningsdel eller installasjon har passert halvparten av forventet brukstid settes TG 2, bygningsdelen/installasjonen er da inne i en periode hvor sviktende funksjon eller behov for tiltak kan forekomme.

Måling av fall og helning på dekker er gjort med laser og 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.

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger - 2 [Gå til side](#)

Våtrom > 1. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Takteking [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Nedløp og beslag	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
! Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
! Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
! Innvendig > Overflater	Gå til side
! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
! Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
! Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
! Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
! Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
! Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
! Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

- ! Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person [Gå til side](#) kontrollerer det elektriske anlegget.
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Det er mangler/skader på brannslukningsutstyr ihht byggt teknisk forskrift på søknadstidspunktet. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår

1923

Kommentar

Anvendelse

Standard

Normal boligstandard.

Vedlikehold

Noe etterslep/manglende ferdigstilling.

Tilbygg / modernisering

2023	Skiftet entredør. Skiftet vinduer. Skiftet fasadekledning. Skiftet innvendige vannrør. Skiftet kjøkkeninnredning. Lagt opp nytt strømnett og skiftet sikringskap. Det er opplyst at arbeiderer utført av M-Bygg AS og SG Elektriker AS.
2024	Renovert bad. Opplyst utført av K Solution AS. Nye innvendige overflater i perioden 2023-2024.

UTVENDIG

⚠ TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Takteking med takstein.

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke lagt undertak under taksteinen, leker for takstein er montert direkte på taktro. Dette øker risikoen for at lekkasjer oppstår.

Det lyser inn på loft rundt pipe og mot takløft.

Det er noe mosevekst på tekkingen.

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.

Grunnet at det ikke er undertak under taksteinen så bør omteking av

taket vurderes tidligere enn hva kvaliteten på selve taksteinen tilsier.

Beslagsløsninger rundt pipe og mot takløft bør kontrolleres og evt. utbedres fra utsiden.

Tilstandsrapport



Det er taktro uten undertak.



Det lyser inn rundt pipe.



Det lyser stedvis inn ved takløft. Kun ettrinns tetting.

Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner, nedløp og beslag av metall. Overgangsbeslag på pipe.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Beslag er lagt utenpå kledning på begge sider av takløft. Dette er sårbare overganger hvor lekkasjer lett kan oppstå.

Det er ukjent hvordan/om takvann håndteres bort fra bygget.

Isbordbeslag er avsluttet tidlig, gir økt fuktbelastning på vindski.

Det er ikke montert taknedløp ved entre.

Det er stedvis mindre frostspreng på taknedløp.

Ukjent om det er tett overgang mot skjermtak over entre.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Beslagsløsning med beslag utenpå kledning bør kontrolleres fra utsiden, ref. punkt "Taktekking".

Det bør undersøkes nærmere hvordan/om takvann ledes bort fra bygget.

Det anbefales montering av taknedløp ved entre.



Beslag er lagt utenpå kledning på begge sider av takløft.



Isbord er avsluttet tidlig, dekker ikke hele vindski

Veggkonstruksjon

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Vegger av bindingsverk fra byggeår. Ut fra fremviste bilder så vegger, i hvertfall på deler av bygget, siolert med steinull. Fasader er kledd med hovedsakelig stående trekledning. Underkant av kledning er i det meste skjult av veranda, men det er ett tilgjengelig punkt ved kjellerinngang. Der kan det observeres at det tilsynelatende er lufting bak kledningen med borede hull i nederste spikerslag, det er ukjent om det er boret tilsvarende hull i spikerslag høyere opp på veggen. På kontrollpunktet er det musesikring med musebørster.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noen steder benyttet enkle løsninger sammenlignet med hva som anses som gode og anbefalte løsninger, men det har foreløpig ikke oppstått skader som følge av dette.

Hjørnekasser er skjøtet.

Det er noen steder glipper i tilslutninger.

Det er noen steder fuget mot vannbrett på vindu, anbefalte løsninger viser at det skal være dryppkant.

Det ser ut som det er benyttet innvendig panel snudd med baksiden ut ved siden av vindu i 2. etasje mot sør.

Det kan kjennes kald trekk i inspeksjonsluker på kjøkken og i stue, indikerer at veggkonstruksjonen ikke er lufttett.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ut fra kvaliteten på utførelsen anmodes kjøper om å gjøre seg tilstrekkelig kjent med alle synlige overflater og utførte løsninger på fasader og utvendige bygdingsdeler generelt.



Hjørnekasser er skjøtet. Horisontale skjøter gir økt fare for fuktbelastning og utvikling av råte.



Stedvis glipper i fasade.



Stedvis fuget mellom vannbrett og omramming på vinduer.



Det ser ut som det er benyttet innvendig panel snudd med baksiden ut ved siden av vindu i 2. etasje mot sør.

TG2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjon av stedsbygget sperretak. Kaldt loft som er isolert med mineralull/steinull der hvor isolasjon er synlig, ukjent på øvrige deler.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Tilstandsrapport

Utvendig er det stedvis gjenstående malearbeider.

Det er mangelfull ventilering fra loft, takstikk er kledd igjen og det er kun ventil på en side av bygget. Det er frost/kondens mange steder på loft under befaring.

Det er svai på takkonstruksjonen, det er ikke unormalt at dette oppstår.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

Ferdigstille utvendig malearbeider.

Etablere tilstrekkelig ventilering fra loft slik at kondens og frost unngås.

Det anbefales å isolere ventilasjonsrør på loft.



Samlede skjøter på vindskier.



Det er frost flere steder på loft.



Loftstige er ikke tilpasset.

TG2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer i 1.- og 2. etasje av tre med isolerglass av nyere dato. Eldre vindu med enkle glass i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er stedvis malingsløst og løst etter sprøyting på vinduskarmer og glass.

Skjevhet på vindu i 2. etasje.

Vindu på bad mangler propper over skruer i karm.

Vindu på kjøkken tar i karm.

Det er flere steder misfarging/løst på vinduskarmer, innvendig og utvendig.

Vindu i kjeller har kraftig slitasje og skadet glass.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Rengjøring/behandling av vinduer etter behov. Det er ukjent hvor lett det er å fjerne sprøytemaling fra glass.

Montering av propper over skruer på bad.

Justering av vindu på kjøkken.

Utskifting av vindu i kjeller.

Tilstandsrapport



Søl fra malingssprøyte på karm og glass.



Kraftig slitasje på vindu i kjeller.



Eksempel på innvendig misfarging.

🔧 TG 2 Dører

Beskrivelse

Dør av tre til kjeller. Verandadør av tre med isolerglass fra 2020. Entredør med isolerglass fra 2023.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dør til kjeller tetter ikke og har råteskade på karm og terskel.
Verandadør har noe slitasje og bruksmerker. Limrester og søl på karm. Dørblad tar i terskel.
Entredør er noe vanskelig å låse og åpne. Det er noen sår i karmen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utskifting av dør til kjeller.
Vedlikehold av overflater på dører i 1. etasje.
Justering av lås på entredør.
Justering av verandadør.



Dør til kjeller tetter ikke og har skader.



Rester etter lim/fugemasse på karm på verandadør.

🔧 TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Veranda av impregneret tre rundt hele boligen. Fundamentering er vanskelig å se da hele verandaen er gjenbygget fra gulv og ned mot terreng, men det er tilsynelatende fundamentert med trestolper rett ned på terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er skjevheter på rekkverk og konstruksjoner.

Enkel innfesting av rekkverk mot gulv med bunnsvill skrudd ned i gulvkonstruksjon. Rekkverk svaier kraftig når utsatt for trykk.

Enkel fundamentering tilsynelatende uten frostsikring. Det må forventes at skjevhet/televhiv kan fortsette å utvikle seg.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Innfesting av rekkverk bør utbedres/forsterkes.

TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Trapp og murer av betong i kjellernedgang.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Murer heller innover og har flere sprekker.

Det er ikke håndløper i trapp.

Det er tegn etter at vann renner ned trapp med sand og jord.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

På ett tidspunkt må det forventes at det blir behov for utbedring/utskifting av murer.

Det bør forsøkes endring av terreng slik at vann ikke renner ned trappen.



Murer heller innover.



Flere sprekker i murer.

TG 2 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Skjermtak over kjellerinngang.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke beslag mellom tak og veggkonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales montering av beslag.

Tilstandsrapport



INNENDIG

TE 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendige overflater hovedsakelig med teppe og laminat på gulv og slette malte flater på vegger og i himlinger. Det er benyttet listfrie overganger og sparklede smyg i stedet for utforinger.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eksempler på avvik:

Det sprekker opp på overflater på vegger og i himling flere steder i alle rom. Eksempler er i veggghjørner, i overgang vegg/himling, i plateskjøter over dør/vindu.

Det er stedvis misfarging og merker i vinduskarmen og flekker på vegger.

Det sprekker opp i gjøring på listverk.

Det er ufagmessig fordeling av skjøter på laminatgulv.

Det er noen steder ujevnheter på skjøter på laminatgulv.

Svikt i gulv/laminat foran verandadør.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kjøper anbefales å gjøre seg nøye kjent med innvendige overflaters kvalitet og visuelle tilstand.



Eksempel på sprekk over dør.



Eksempel på sprekk i veggflate.



Eksempel på sprekk i veggghjørne

Tilstandsrapport

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskillere av tre. Ukjent med isolering.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er skjevheter på gulv i begge etasjer. Største målte avvik er 30 mm, men større avvik kan finnes.

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.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Pipe av tegl med sotluke i kjeller. Vedovn i stue i 1. etasje med metallplate på gulv.

Vurdering av avvik:

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

Kraftig saltutslag på pipe i kjeller.

Det mangler en teglstein på brannmur i stue.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke observert behov for tiltak.



Sotluke i kjeller.



Det mangler en tegl i stue.

TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Overflater med betonggulv, vegger av mur og plater i himling. Det er lagt dampsperre over plater i himling, dette er montert ila de siste årene.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Enkel kjeller som kun er egnet for enkel lagring av gjenstander som tåler et fuktig klima.

Dampsperre er montert på kald side av isolasjonen, dette er i mot alle anbefalinger som sier at dampsperre skal være på varm side av isolasjonen. Årsaken til dette er at dampsperre på kald siden av isolasjonen medfører at kondens kan oppstå inne i konstruksjonen, det er observert kondens over dampsperran flere steder.

Dampsperran har ikke klemte avslutninger i kanter. Dette medfører at i tillegg til at konstruksjonen tar i mot fuktighet fra luften i 1. etasje kan fuktig luft fra kjeller trenge opp i konstruksjonen fra kanter. Kondens over dampsperran medfører over tid risiko for utvikling av sopp- og råteskader.

Plater i himling buler kraftig.

Det er sprekker mellom gulv og vegger.

Det er sprekker i flater på vegger og gulv.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Tiltak:
Dampsperre på undersiden av bjelkelag mot 1. etasje bør fjernes. Denne kan evt. erstattes med en diffusjonsåpen vindsperre. Dersom det på tider av året er utfordringer med høyt/skadelig fuktinnhold i treverk i kjelleren bør dette i stedet håndteres med bedre ventilering. Det er foreløpig ikke nødvendig med tiltak på konstruksjoner, men dersom utvikling av sprekker i og mellom konstruksjoner fortsetter kan dette bli nødvendig på sikt.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Det er sprekker mellom gulv og vegg.



Plater i himling buler og det er kondens på oversiden av dampsperre flere steder.



Plater i himling buler og det er kondens på oversiden av dampsperre flere steder.



Stedvis saltutslag.

TG 3 Kryp kjeller

Beskrivelse

Det er kryperom under trebjelkelag på halve boligen.
Det er gjort forsterkning på deler av bjelkelag grunnet råteskader på opprinnelig bjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.
- Det er påvist skader på konstruksjoner i krypkjeller som er forårsaket av råte eller sopp.
- Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.

Det er ikke fuktsperre på bakken.

Det er montert dampsperre på undersiden av halve bjelkelag. Dampsperre er montert på kald side av isolasjonen, dette er i mot alle anbefalinger som sier at dampsperre skal være på varm side av isolasjonen. Ref. punkt "Rom under terreng".

Det er et fuktig klima og stedvis kondens/frost.

Det er mangelfull ventilering av kryperom.

Det er observert råteskade på en sperre, skader kan finnes flere steder.

Det er mugglukt i kryperom.

Konsekvens/tiltak

- Bedre ventilering må etableres.

Etablering av fuktsperre på bakken.

Fjerning av dampsperre på undersiden av bjelkelag, dette kan evt. erstattes med diffusjonsåpen vindsperre.

Etablering av tilstrekkelig ventilering.

Utskifting av råteskadet treverk bør vurderes.

Materialrester og organisk materiale bør fjernes.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Det er ikke fuktsperre på bakken.



Oversikt over kryperom. Deler av arealet er ikke tilgjengelig for inspeksjon.



Det er observert råteskade på en sperre, flere skader kan finnes.



Oversikt fra kryperom.

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Trapp av tre belagt med teppe.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

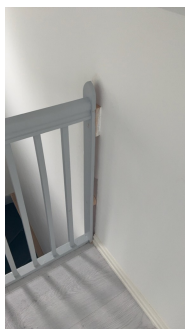
Det er skjevhet på trapp.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke nødvendig med tiltak.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Innfesting med klosser mellom vegg og stolpe.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Formpressede dører, dels med slette fronter og dels med speilfronter.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Flere dører har slitasje og bruksmerker, spesielt på underside av dørblad.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke nødvendig med tiltak.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad er renoverert når TEK 17 var gjeldende teknisk forskrift.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegger og slett malt himling.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noen steder oppsprekking i overgang mellom vegg og himling. Hardfuge er noen steder ikke fylt helt ut mot himling.

Det er blyantstreker flere steder.

Det er stedvis mangelfull vasking av fugemasse.

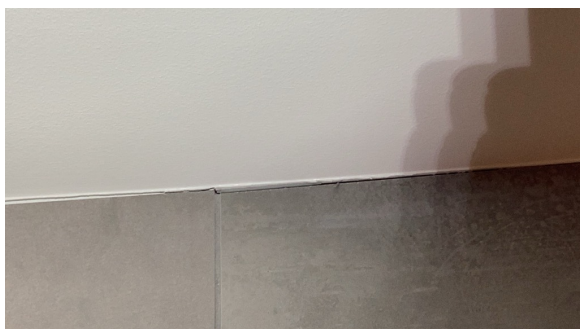
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utskifting av silikon som sprekker i overgang mellom vegg og himling.

Fylle ut hardfuge noen steder.

Rengjøring av blyantstreker og fugemasse. Herdet fugemasse kan være vanskelig å fjerne.



Det sprekker stedvis opp mellom vegg og himling.



Eksempel på manglende rengjøring av fugemasse. Dette er flere steder.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Fliser på gulv. Varmekabler i gulv. Det er varierende fallforhold på gulv rundt om i rommet, stedvis under 1:100. Fall på gulv i dusjsonen på under 1:50. Det er ikke oppkant ved dør.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Det er noen steder store sprang mellom fliser og flere steder mangelfull rengjøring av fugemasse.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• 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.

Rengjøring av fugemasse. Herdet fugemasse kan være vanskelig å fjerne.



Noen steder store sprang mellom fliser og manglende rengjøring av fugemasse.

1. ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er opplyst at det er lagt banemembran på gulv. Sluk av plast med klemring, det kan delvis ses tilslutning av banemembran til klemring. Membran på vegger er opplyst å være 20 mm våtromsplate som er smurt med smøremembran. Det er opplyst at det er benyttet mansjetter i gjennomføringer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er fremlagt dokumentasjon på utførelse av membran på gulv i form av skriftlig erklæring fra utførende foretak.

Membran på vegger er utført av eier. Det foreligger ikke helhetlig dokumentasjon, dette er grunnlaget for at det settes TG2.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke observert behov for tiltak.



1. ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Åpen dusjløsning med glassvegger mot rommet, servantinnredning, speilskap og vegghengt toalett med skjult siserne.

Det er fremlagt garantibevis på VVS-installasjoner fra MBYGG AS.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilering med elektrisk avtrekksvifte, spalte for tilluft under dør.

1. ETASJE > BAD

! 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

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med slette fronter, laminert benkeplate og vask i sort kompositt. Integreert stekeovn, microbølgeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjø- og frysenskap.

Sokler har stedvis løs innfesting og kan presses inn.

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Tapede overganger på ventilasjonsrør.

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

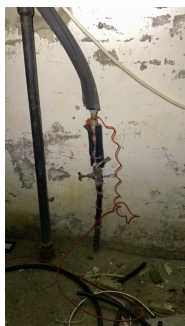
Vanninntak og stoppekran i kjeller. Fordelerskap for vannrør på bodrom med avrenning til gulv på samme rom. Rommet ser ut til å ha banemembran under fliser på gulv, det er gipsplater på vegger. Enkle og delvis usikre løsninger med tanke på fukt påkjenninger. Lekkasjevann vil ledes til sluk, men mindre bygningsmessige skader kan oppstå.

Vannrør av plast (rør i rør).

I stue og på kjøkken er det inspeksjonsluker for koblingspunkter for vannrør.

På bodrom er det inspeksjonsluke og enhet for lekkasjevakt.

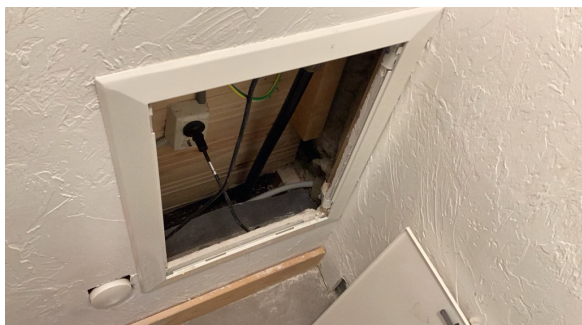
Det er lekkasjevakt på kjøkken, kunne med fordel være plassert på gulv under benk. vanninntak erkasset inn.



Vanninntak med stoppekran i kjeller, er senere kasset inn



Inspeksjonsluke i stue.



Inspeksjonsluke på bodrom.



Fordelerskap for vannrør.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør hovedsakelig av plast. Det er en gjenværende stamme av soil som ser ut til å være i bruk.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Aldersbetraktning gjelder for rør av soil.
Det er ikke observert stakepunkt på avløpsrør av plast.
Understøttelse av avløpsrør med pinne.

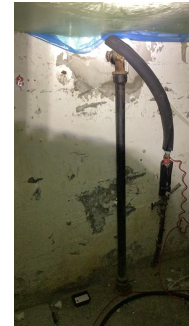
Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke observert behov for tiltak.



Noe enkel innfesting av avløpsrør med klosser under bjelkelag.



Avløpsrør av soil.



TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilering med veggventiler i 1. etasje og 2. etasje. Normal løsning og omfang for byggeår.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder med kapasitet på ca. 200 liter av nyere dato. Fast tilkobling til strøm.

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 forenklede 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 skjult lagt elektrisk anlegg i 1. og 2. etasje. Sikringsskap med jordfeilsautomater. Down-lights i himlinger i alle rom i 1. etasje med unntak av bod og i gang i 2. etasje.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i

Tilstandsrapport

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.

2024

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ukjent

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

Ukjent

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Ukjent

Generell kommentar

Undertegnede er ikke el-takstmann og det elektriske anlegget er ikke kontrollert.



Sikringsskap.

Tilstandsrapport

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuksikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det er ikke kjent med annet enn at det er tilbakefylling med stedlige masser fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuksikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmurer av blokker av lettbetong og betong.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Grunnmur er skjult i sin helhet på utsiden. Det ble på befaring i 2022 observert flere utvendige sprekker i grunnmur. Sprekker ble på det tidspunkt ikke vurdert til å være kritisk, men det er ukjent tilstand på dette i dag.

Det er sprekker mellom grunnmur og gulv i kjeller, dette indikerer at det har vært setninger.

Det er flere steder sprekker i grunnmur på innsiden.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Etablering av tilkomst for mulighet for kontroll av grunnmur fra utsiden.

Forsøgling av innvendige sprekker.



Eksempel på innvendig sprekk.



Eksempel på innvendig sprekk.

TG IU Terrengforhold

Beskrivelse

Tomt inn mot bygg er dekket av veranda.

Tilstandsrapport

Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Stikkledning for avløp ble ved forrige omsetning opplyst til å være fra 2007.

Utvendige vann- og avløpsledninger - 2

Beskrivelse

Stikkledning for vann av plast. Ukjent alder.

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 bygningsakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befarings tidspunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er mangler/skader på brannslukningsutstyr ihht byggt teknisk forskrift på søknadstidspunktet. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Innhent en kvalifisert elektrofaglig person for å kontrollere det elektriske anlegget.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på innvendige trapper opp til dagens krav.
- Innhent nytt brannslukningsutstyr.

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

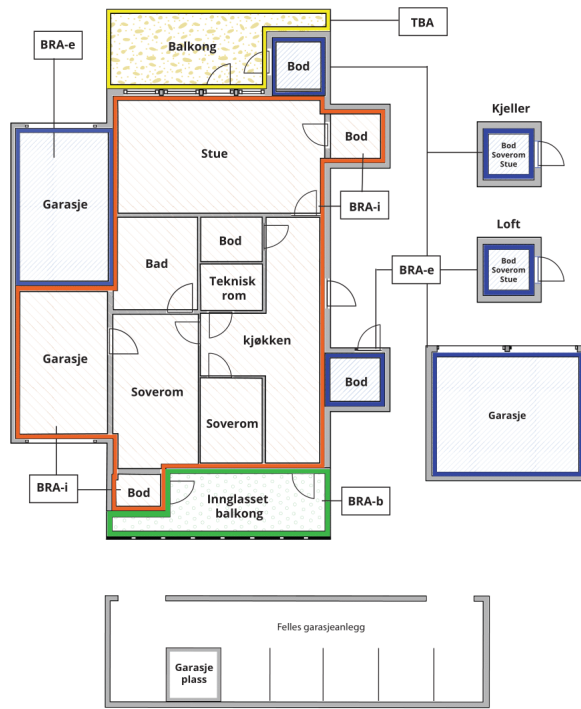
Hva er måleverdig areal?

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 bodar
Innglasert balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasert 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, skjeheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleindeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller		12		12	
1. etasje	60			60	98
2. etasje	49			49	
SUM	109	12			98
SUM BRA	121				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller		To kjellerrom	
1. etasje	Bad, kjøkken, entré, stue, bod		
2. etasje	Trapperom, soverom 1, soverom 2, soverom 3, bod		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Det er ikke fremlagt dokumentasjon.

Uthus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		48		48	
SUM		48			
SUM BRA	48				

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)
Enebolig	105	16
Uthus	0	48

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.2.2026	Anders Austad	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3417 GRUE	22	44		0	1154.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Smedvegen 7

Hjemmelshaver

Alwadi Khalid Mohamad

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger på byggefeltet Vollermoen på Kirkenær. Området består av bolighus og det ligger også idrettsplass, friarealer og barnehage i umiddelbar nærhet. Vollermoen er et barnevennlig området med lav-hastighetsveier mellom husene og gang- og sykkelsti i fra øst til vest av boligfeltet. Nærmeste barnehage er Solungen som ligger ca. 200 meter fra boligen. Til Barne- og ungdomsskole er det ca. 1 km, her ligger også kommunens rådhus. Kirkenær sentrum innehar de fleste servicetilbud sånn som butikker, restauranter, bensinstasjon, tannleger etc. Fra boligen til sentrum er det ca. 1,5 km. Fra Kirkenær er det kort vei til jakt- og turterreng. Ca. 4 km til Glomma og 13 km til Skasen med gode fiske- og bademuligheter og muligheter for båthold. Kirkenær har kollektivforbindelse til Elverum og Kongsvinger via buss. Til nærmeste busstopp er det ca 1,3 km.

Adkomstvei

Direkte avkjøring til eiendommen fra Smedvegen.

Tilknytning vann

Offentlig vann.

Tilknytning avløp

Offentlig avløp.

Regulering

Ikke kontrollert.

Om tomten

Tomten består i hovedsak av gressarealer og villniss.

Bygninger på eiendommen

Uthus



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Ukjent byggeår.

Standard

Enkel standard.

Vedlikehold

Etterslep på vedlikehold.

Beskrivelse

Ringmurer av betong. Stedvis jordgulv og stedvis bjelkelag med tregulv. Vegger oppført med reisverk, utvendig kledd med tømmermannspanel. Sperretak, tekket med takplater av metall. Stedsbyggede porter og dører. Ett rom istandsatt med tregulv og trepanel på vegger og i himling.

Enkelt bygg med etterslep på vedlikehold.

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	22.01.2026		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	01.02.2026		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.03.2026	
2	08.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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