

Tilstandsrapport

 Rekkehus

 Kirkenærtunet 24 , 2260 KIRKENÆR

 GRUE kommune

 gnr. 15, bnr. 87, snr. 24

Sum areal alle bygg: BRA: 89 m² BRA-i: 84 m²



Befaringsdato: 10.02.2026

Rapportdato: 18.02.2026

Oppdragsnr.: 20580-1871

Referansenummer: KQ1187

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

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

Rekkehus - Byggeår: 2007

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takkonstruksjon av takstoler. Kaldt loft som er isolert med mineralull. Naturlig ventilerings.
Vinduer av tre med isolerglass fra byggeår.
Entredør med sidefelt og isolerglass. Veranda- og balkongdør av tre med isolerglass. Alle dører er fra byggeår.
Terrasse av tre i 1. etasje, dekket av snø. Balkong med folie på gulv og rekkverk av tre. Dekket av snø.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater med parkett på gulv, malt tapet på vegger og takessplater i himlinger.
Gulv av betong i 1. etasje og etasjeskiller av tre, ukjent med isolering og oppbygging.
Stålpipes og vedovn i stue.
Trapp av tre med håndløper på begge sider.
Formpressede dører med speilfronter.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Bad er bygget når TEK 97 var gjeldende teknisk forskrift.
Baderomsplater på vegger og takessplater i himling. Gulvbelegg på gulv med oppbrett på vegger. Varmekabler i gulv. Flatt gulv med lokalt fall til sluk. Sluk av plast. Membran i form av vinylbelegg på gulv og baderomsplater på vegger. Dusjkabinett, toalett, servantinnredning og opplegg til vaskemaskin. Det er balansert ventilasjon.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vanninntak med måler og stoppekran på teknisk rom. Vannrør av plast (rør i rør). Åpen samlestock på teknisk rom med avrenning til gulv med sluk.
Det er avløpsrør av plast fra byggeår. Stakepunkt bak luke på hovedsoverom.
Balansert ventilasjon med avtrekk fra kjøkken og bad og tilluft til oppholdsrom. Aggregat er plassert på loft, hastigheter styres med panel på kjøkken.
Sentralstøvsuger fra byggeår.
Varmtvannsbereder med kapasitet på ca. 200 liter fra byggeår.
Koblet til strøm med stikkontakt.
Boligen har innlagt sprinkelanlegg.
Hovedsakelig skjult elektrisk anlegg fra byggeår. Sikringsskap med hovedbryter og automatsikringer på teknisk rom.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Rekkehus

- Det foreligger ikke tegninger

Utvendig bod

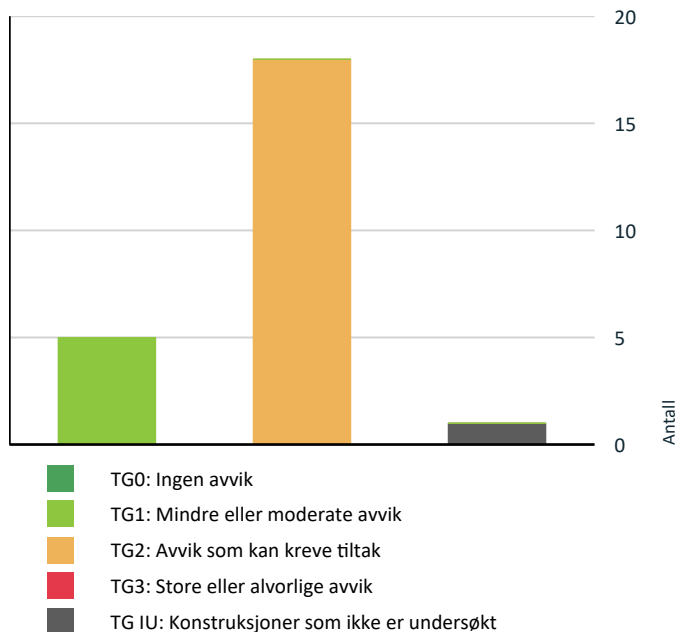
- Det foreligger ikke tegninger

Carportanlegg

- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Boligen er innvendig befart. 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.

Rekkehus

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! 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 > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)

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

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

Sammendrag av boligens tilstand

!	Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	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
!	Våtrom > 1. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
!	Kjøkken > 2. etasje > Kjøkken/stue > Overflater og innredning	Gå til side
!	Kjøkken > 2. etasje > Kjøkken/stue > Avtrekk	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. [Gå til side](#)
- ! Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

REKKEHUS



Byggeår

2007

Anvendelse

Standard

Normal boligstandard.

Vedlikehold

Noe etterslep på vedlikehold.

Kommentar

UTVENDIG

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjon av takstoler. Kaldt loft som er isolert med mineralull. Naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er rennemerker på pipe.

Noe misfarging/svertesopp.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke nødvendig med tiltak, men forhold bør følges med på.

Vinduer

Vinduer av tre med isolerglass fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduer nærmer seg halvparten av forventet brukstid.

Vinduer har noe utvendig slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke nødvendig med tiltak utover normalt vedlikehold.

Dører

Entredør med sidefelt og isolerglass. Veranda- og balkongdør av tre med isolerglass. Alle dører er fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Dører nærmer seg halvparten av forventet brukstid.

Det er bruksmerker på entredør.

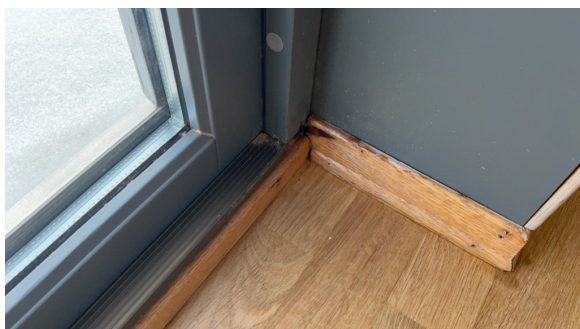
Balkongdør har løs vrider, lar seg ikke lukke.

Fuktmerker på verandadør.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utskifting av vrider på balkongdør.



Fuktmerker på verandadør.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse av tre i 1. etasje, dekket av snø. Balkong med folie på gulv og rekkverk av tre. Dekket av snø.

Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

TG 2 Andre utvendige forhold

Fellesarealer.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Konsekvens/tiltak

- For å lukke avviket iht. NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

INNENDIG

TG 2 Overflater

Innvendige overflater med parkett på gulv, malt tapet på vegger og takessplater i himlinger.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Eksempler på avvik:

Det er skjolder som minner om fuktmerker i himling på hoved soverom. Det er ukjent årsak til dette. Det måles ikke fuktighet på tidspunkt for befaring.
Det er stedvis sprekker i overganger.
Det er misfarging og rennemerker på vegger på hovedsoverom.
Det er garderobeskap plassert mot yttervegg, medfører risiko for skjulte fuktskader/merker grunnet kondens.
Det er stedvis synlige/grove sparklinger.
Noen steder synlig innfesting i himling, skyldes normalt at den skjulte innfestingen har løsnet.
Det er noe fuktmerker på gulv på kjøkken.

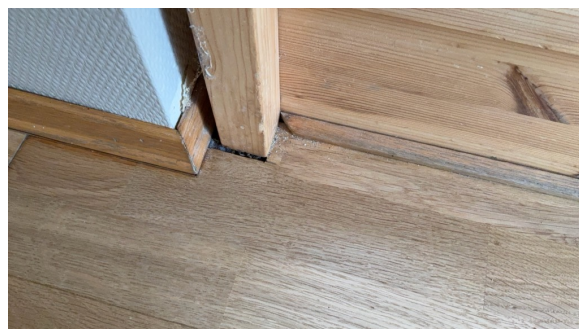
Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Boligen er funksjonell og det er ikke nødvendig med tiltak, men flere overflater fremstår som modne for oppussing.



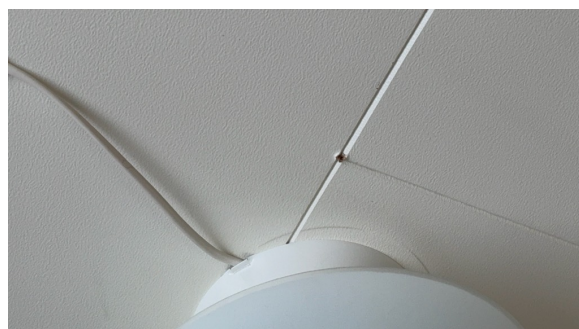
Fuktskjolder i himling på hovedsoverom.



Eksempel på grov tilpasning av listverk.



Synlige skjøter på tapet ved trapp



Synlig innfesting i himling.

TE 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulv av betong i 1. etasje og etasjeskiller av tre, ukjent med isolering og oppbygging.
Gulvhøyder er kontrollert gang og stue.

TE 2 Pipe og ildsted

Stålpipes og vedovn i stue.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er sprekk i innvendig brannplate.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Utskifting av brannplate.

TE 1 Innvendige trapper

Tilstandsrapport

Trapp av tre med håndløper på begge sider.
Trapp har normal bruksslitasje for alder.

Innvendige dører

Formpressede dører med speilfronter.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dører har stedvis bruksmerker.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke nødvendig med tiltak.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Bad er bygget når TEK 97 var gjeldende teknisk forskrift.

1. ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Baderomsplater på vegger og takessplater i himling.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er stedvis hull etter innfestinger.

Det er noe misfarging i himling.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Forsegling av hull i vegger.

Vedlikehold av overflater i himling.

1. ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Gulvbelegg på gulv med oppbrett på vegger. Varmekabler i gulv. flatt gulv med lokalt fall til sluk.

Vurdering av avvik:

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

Det er riper og misfarging på gulv.

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.

1. ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

Sluk av plast. Membran i form av vinylbelegg på gulv og baderomsplater på vegger.

Vurdering av avvik:

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

Det sprekker i sveiseskjøt på gulv.

Veggplater er ikke montert iht. anvisning. Det er ikke forsegling i underkant av plater. Det er ikke benyttet silikon i hjørner.

Konsekvens/tiltak

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

Det er foreløpig ikke nødvendig med tiltak så lenge det benyttes tett dusjkabinett.



Det begynner å sprekke i sveiseskjøt på gulv.



Sluk av plast med klemring.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Dusjkabinett, toalett, servanttinnredning og opplegg til vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innredninger er fra byggeår og har komponenter som har passert halvparten av forventet brukstid.

Det er noe slitasje på overflater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er foreløpig ikke nødvendig med tiltak.



Begynnende svelling på siden av servanttinnredning.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

1. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN/STUE

TG 2 Overflater og innredning

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

Vurdering av avvik:

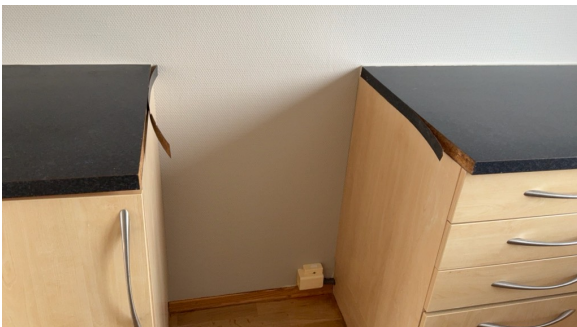
- Det er avvik:

Det er noe slitasje på overflater og lamell som løsner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke nødvendig med tiltak ut fra funksjon.



Lameller løsner.



Skade på benkeplate ved vask.



Riper på benkeplate.



Forgrening på avløpsrør tettet med kork.

2. ETASJE > KJØKKEN/STUE

Tilstandsrapport

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Halvparten av forventet brukstid er passert.
Testet OK.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for tiltak.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vanninntak med måler og stoppekran på teknisk rom. Vannrør av plast (rør i rør). Åpen samlestokk på teknisk rom med avrenning til gulv med sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Det er ikke forsegling mellom vannrør og varerør på kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.



Vanninntak med måler og stoppekran.



Samlestokk på bod.



Det er ikke forsegling mellom vannrør og varerør på kjøkken.

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast fra byggeår. Stakepunkt bak luke på hovedsoverom.

Tilstandsrapport



TG 2 Ventilasjon

Balansert ventilasjon med avtrekk fra kjøkken og bad og tilluft til oppholdsrom. Aggregat er plassert på loft, hastigheter styres med panel på kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Halvparten av forventet brukstid er passert.

Det er ukjent servicehistorikk med tanke på filterbytte og rengjøring av kanaler. Anlegg av denne alder kan ha nedsatt funksjon sammenlignet med når det var nytt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales service og filterbytte.



Styringspanel på kjøkken.

TG 2 Andre VVS-installasjoner

Sentralstøvsuger fra byggeår.

Vurdering av avvik:

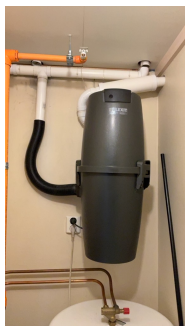
- Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke opplyst om at det foreligger behov for tiltak.

Tilstandsrapport



TG 2 Varmtvannstank

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

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

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



TG IU Andre installasjoner

Boligen har innlagt sprinkleanlegg. Anlegget ligger under sameiet sitt ansvar.

Elektrisk anlegg

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

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

Hovedsakelig skjult elektrisk anlegg fra byggeår. Sikringsskap med hovedbryter og automatsikringer på teknisk rom.

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

Nei

Spørsmål til eier

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

2007

Tilstandsrapport

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

Ukjent

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ukjent

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

Ukjent

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

Ukjent

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

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



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



Helse, miljø og sikkerhet

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

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

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

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

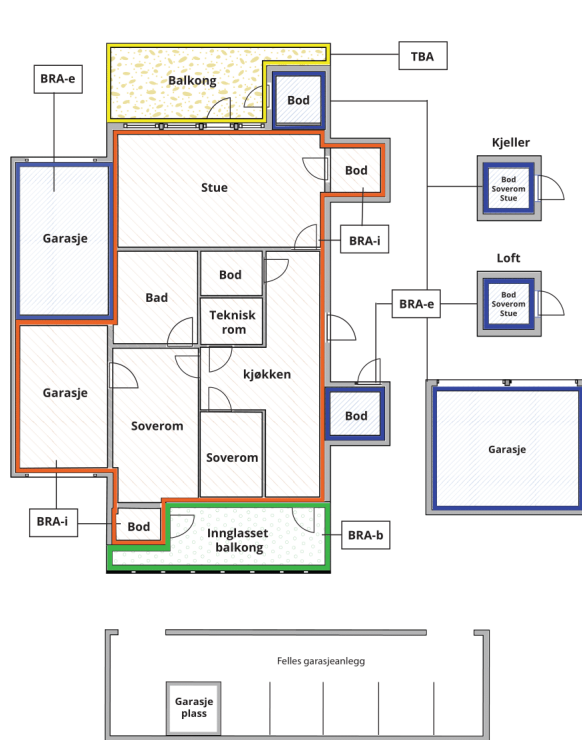
Hva er måleverdig areal?

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.

Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	40			40	7
2. etasje	44			44	7
SUM	84				14
SUM BRA	84				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Bad, entré, gang, soverom 1, soverom 2, bod		
2. etasje	Kjøkken/stue, soverom		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Utvendig bod

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

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Carportanlegg

Romfordeling

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

Kommentar

Bygget har ikke målbart areal.

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)
Rekkehus	80	4
Utvendig bod	0	5
Carportanlegg	0	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.2.2026	Anders Austad	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3417 GRUE	15	87		24	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant
Adresse Kirkenærtunet 24							
Hjemmelshaver Apollo Eiendom AS							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i utkanten av Kirkenær sentrum med gangavstand til de fasiliteter som finnes.

Adkomstvei

Adkomst til eiendommen med avkjøring fra Kirkenærtunet.

Tilknytning vann

Offentlig vann.

Tilknytning avløp

Offentlig avløp.

Regulering

Ikke kontrollert.

Om tomten

Tomt var dekket av snø på tidspunkt for befaring og beskrives ikke.

Bygninger på eiendommen

Utvendig bod



Anvendelse

Byggeår

2007

Kommentar

Standard

Enkel standard.

Vedlikehold

Noe etterslep på vedlikehold.

Beskrivelse

Frittstående bod oppført med ringmurselementer og støpt gulv mot grunnen. Vegger er av bindingsverk utvendig kledd med liggende bordkledning, og takkonstruksjonen er av sperretak kledd med taktro og tekket med papptekking. Det er en malt tredør, lufterist og innlagt strøm til lys og stikkontakt.

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

Carportanlegg



Anvendelse

Byggeår

2024

Kommentar

Standard

Enkel standard.

Vedlikehold

Normalt vedlikeholdt.

Beskrivelse

Parkeringsplass i felles carportanlegg.

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
Forretningsførerinfo	16.02.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	16.02.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	16.02.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.02.2026	

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.