

# Tilstandsrapport



Enebolig



Svartmovegen 17, 2265 NAMNÅ



GRUE kommune



gnr. 12, bnr. 76

Sum areal alle bygg: BRA: 283 m<sup>2</sup> BRA-i: 191 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 24.09.2025

Rapportdato: 02.10.2025

Oppdragsnr.: 21034-1395

Referansenummer: KY6596

Autorisert foretak: Øystein Opås Takstforretning AS

Sertifisert Takstingeniør: Jan Martin Rønning



ØYSTEIN OPÅS  
TAKSTFORRETNING AS

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

## Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

## 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, skjønnssaker og skadetaksering.

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



### Rapportansvarlig

Jan Martin Rønning

Jan Martin Rønning

Uavhengig Takstingeniør

jan.martin@opastakst.no

476 25 025



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.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

## 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 • etasjeskillere • tilleggbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • 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 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. 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 Norsk Takst ([Forside](#)) eller 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 straktiltak 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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



### 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.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

## Enebolig - Byggeår: 1975

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligen har takkonstruksjon av stedsbygde takstoler med takteking av ru, taksteinsimiterte metallplater. Takrenner, nedløpsrør og beslag er av metall.

Vegger er av bindingsverkskonstruksjon fra byggeår utvendig kledd med stående bordkledning.

Boligen har malte trevinduer med 2-lags isolerglass i første etasje, og malte trevinduer med enkle glass og varerammer i kjeller.

Det er en malt hovedytterdør med glassrute, 2 malte balkongdører i tre med 2-lags isolerglassfelt og en malt tredør til utvendig bod.

Boligen har en sør- og vestvendt treterrasse i vinkel med adkomst fra stue som også utgjør inngangspartiet, og det er en østvendt luftbalkong med adkomst fra soverom.

Det er en hjørnetrapp med trinn på to sider til terrassen ved inngangsdøren, og en tretrapp fra terrassen til hage.

Boligen har en inntilbygget garasje med betonggulv, og vegger og himlinger kledd med ubehandlet gips.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater består av klikkvinylgulv, vegger er kledd med malte plater, og himling er kledd med malt panel av mdf.

Boligen har etasjeskille av trebjelkelag.

Det er en elementpipe med tilknyttet ildsted i stue og tilknyttet fyrkjele i kjeller.

Kjelleren er i hovedsak uinnredet med betonggulv og murvegger, men kjellerstue er innredet med klikkvinylgulv og malte plater på vegger.

Inntilbygget bod og garasje har en uinnredet grovkjeller med betonggulv og murvegger.

Boligen har en malt tretrapp mellom etasjer med klikkvinylgulv i inntrinn.

Det er malte profilerte dører i første etasje, og profilerte dører i kjeller.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Badet har vinylbelegg på gulv med elektriske varmekabler og fall til sluk, baderomsplater på vegger og malt panel av mdf i himling.

Det har innredning med nedfelt servant, speilskap og høyskap, gulvstående toalett, dusjkabinett, og ventilasjon via elektrisk styrt vifte.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning i vinkel og på frittstående vegg med profilerte fronter og laminat benkeplate med nedfelt komposittservant. Det er overskap over innredning på en vegg, og det er vannavvisende plate på vegg bak induksjonstopp. Løsning med integrert kombiskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn og microbølgeovn. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut over tak i luftehatt.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen har vannrør av plast (rør i rør) og avløpsrør av plast.

Det er naturlig ventilasjon via veggventiler og vindusventiler.

Boligen har et plastsluk i fyrrom.

Det er lekkasjesikring med enheter på kjøkken, grovkjøkken og bodrom i kjeller, og opplegg for vaskemaskin på grovkjøkken.

Varmtvannstanken er på cirka 200 liter og den er plassert på bodrom i kjeller.

Boligen har en luft til luft varmepumpe med innedel i stue.

Det er i hovedsak åpent elektrisk anlegg med jodede stikkontakter og nyere sikringsskap med jordfeilautomater, overspenningsvern og astrour plassert i trappenedgang.

Boligen har røykvarslere i begge etasjer og brannslukningsapparat.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Boligen har grunnmur av lettklinkerblokker, og i hovedsak mest sannsynlig drenering i form av tilbakefylling med stedlige masser fra byggeår.

Eiendommen har en tilnærmet flat tomt.

Boligen har kommunalt vann og avløp via private stikkledninger.

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

[Gå til side](#)

### Enebolig

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

Første etasje: bad, wc og liten gang er sammenslått til et større bad.

Kjeller: disponibelt rom benyttes som kjellerstue. Kjeller under garasje er byggemeldt som ikke utgravet.

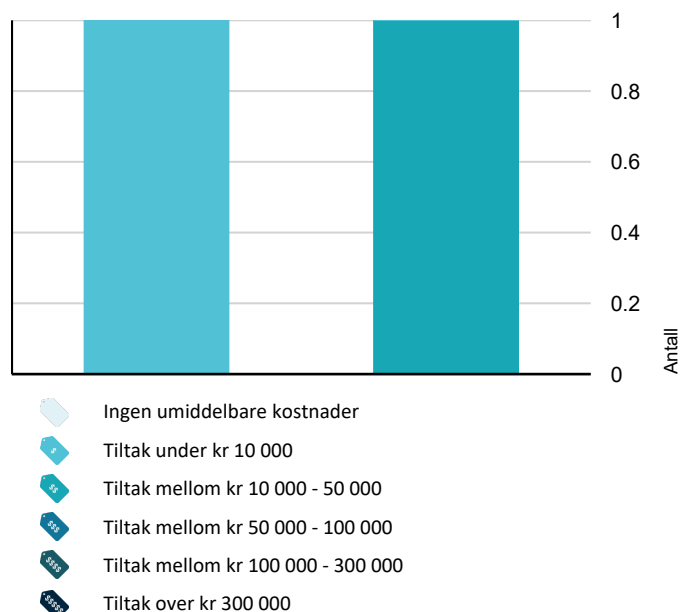
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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

Selger har ikke bodd i boligen det siste året, men leid denne ut. Bolighuset ble befart innvendig og utvendig. Besiktigelse 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 tomrestokk. 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



Utvendig > Utvendige trapper

[Gå til side](#)



Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)

#### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Taktekking

[Gå til side](#)



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)



Utvendig > Vinduer - 2

[Gå til side](#)



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Innvendig > Rom Under Terreng - 2 [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

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

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

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

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

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

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

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



### Byggeår

1975

### Standard

Normal standard

### Vedlikehold

Normalt vedlikehold

### Tilbygg / modernisering

|      |                                                               |
|------|---------------------------------------------------------------|
| 2018 | Pusset opp kjellerstue                                        |
| 2018 | Ny kjøkkeninnredning                                          |
| 2018 | Nytt bad                                                      |
| 2020 | Nytt elektrisk anlegg i første etasje, kjellerstue og på loft |
| 2018 | Pusset opp innvendige overflater                              |
| 2022 | Bygget vestvendt terrasse og utvidet gavlterasse              |
| 2022 | Montert ildsted i stue                                        |
| 2024 | Malt flere innvendige overflater                              |
| 2024 | Forsterket luftbalkong og skiftet deler av rekkverk           |

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Boligen har takteking av ru, taksteinsimiterte metallplater, og taket er besiktiget fra bakkenivå. Det er ukjent alder på takteking, og det er ukjent undertak.

#### Vurdering av avvik:

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

Det er noe mosedannelse på tekingen.

#### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.

Mosedannelse bør fjernes ved vedlikehold.

### Nedløp og beslag

Boligen har takrenner, nedløpsrør og beslag av metall. Det er en luftehatt og en pipehatt over tak, og stigebrunn til pipe for feier. Takvann fra enkelte nedløpsrør ledes vekk fra bolig i rør over- og under terreng.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Takvann bør ledes vekk fra bolig i rør over- eller under terreng.

## TG 1 Veggkonstruksjon

Boligen har vegger av bindingsverkskonstruksjon fra byggeår utvendig kledd med stående bordkledning.

Det er lusinger bak overliggere i undersøkte områder for å forhindre adkomst for mus.

Det er ikke lufting bak bordkledning, og dette bør etableres hvis bordkledning skal skiftes på hele vegger.

Omramming rundt vinduer er ført helt ned til vannbrett, og dette medfører økt risiko for råteskader da kledning kan trekke opp fukt fra vannbrett.

## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Boligen har takkonstruksjon av stedsbygde takstoler med adkomst via luke i himling over terrassen.

Loftet er isolert med mineralull og ventilert via lufteventiler i gavlspisser.

Det ligger plank på deler av loftet for adkomst.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.

Det er fuktskjolder rundt pipe.

Det måles tørt på befaringsdagen, så det er ukjent om avviket oppstod før tekking ble skiftet, eller om det skyldes utettheter ved spesielle værforhold.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Loftet bør undersøkes ved forskjellige klimatiske forhold.



Fuktskjolder inntil pipe, og det måles tørt.

## TG 1 Vinduer

Boligen har malte trevinduer med 2-lags isolerglass med forskjellig alder i første etasje.

Isolerglass på soverom er fra 2021.

## TG 2 Vinduer - 2

Boligen har malte trevinduer med enkle glass og varerammer i kjeller.

Det er malte trevinduer med koblet glass i bod og garasje.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Kjellervinduer er værslitte med stedvis manglende kitt.

## Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.  
Kjellervinduer bør vedlikeholdes.



Eksempel på værslitt kjellervindu.

## TG 1 Dører

Boligen har en malt hovedytterdør med glassrute, 2 malte balkongdører i tre med 2-lags isolerglassfelt og en malt tredør til utvendig bod.

## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Boligen har en sør- og vestvendt treterrasse i vinkel på 49 m<sup>2</sup>, som også utgjør inngangspartiet. Sørvendt terrasse er delvis overbygget. Terrassen er opplagret på vegg og på trestolper i terreng. Den har glassrekkverk mot vest med trestolper med rekkverkshøyde på 76 cm, og rekkverk mot sør kledd med stående kledningsbord med rekkverkshøyde på 85 cm. Det er en østvendt luftebalkong på 3 m<sup>2</sup> med adkomst fra soverom. Luftebalkongen er opplagret på heller på terreng, og den har tett rekkverk kledd med profilerte overliggere med rekkverkshøyde på 73 cm.

### Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Luftebalkong har værslitt terrassegulv og håndløper.

### Konsekvens/tiltak

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

Terrassegulv og håndløper bør vedlikeholdes på luftebalkong.

## TG 3 Utvendige trapper

Boligen har en hjørnetrapp med fem trinn på to sider til terrassen ved inngangsdøren, og en tretrapp på fem trinn fra terrassen til hage.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Gjeldende forskrift krever at høydeforskjeller over 0,5 m sikres med rekkverk.

### Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

# Tilstandsrapport



Trapper mangler rekkeverk.



Trapper mangler rekkeverk.

## TG 1 Andre utvendige forhold

Boligen har en inntilbygget garasje på 20 m<sup>2</sup> med betonggulv, og vegger og himlinger kledd med ubehandlet gips. Det er en vippeport, vindu for lysinnslipp og innlagt strøm til lys og stikkontakt. Det er en 3-faskontakt i garasjen. Garasjen var tett lagret på befaringsdagen.

## INNENDIG

### TG 1 Overflater

Innvendige overflater består av klikkvinylgulv, vegger er kledd med malte plater, og himling er kledd med malt panel av mdf.

### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligen har etasjeskille av trebjelkelag.

### TG 2 Radon

#### Vurdering av avvik:

- Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

Det anbefales på generelt grunnlag at det utføres radonmålinger i samtlige boliger i Norge.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Radonmålere fås kjøpt i nettbutikker og huseier kan selv sette opp disse i boligen. Etter endt målingsperiode sendes målerne inn til angitt laboratorium for analyse.

### TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har en elementpipe med tilknyttet ildsted i stue og tilknyttet fyrkjele i kjeller. Sotluke er plassert i fyrrom.

### TG 3 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Kjelleren er i hovedsak uinnredet med betonggulv og murvegger, men kjellerstue er innredet med klikkvinylgulv og malte plater på vegger. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt i kjellerstue. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 26. Det var en avfukter gående i kjeller på befaringsdagen.

#### Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Indikasjoner er i form av saltutslag på åpne konstruksjoner.

Det er påvist råteskadet panel på delevegg mellom to bodrom, og avviket fører til TG3.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Forholdet i kjellerstue må jevlig følges med på. Hvis det oppdages tegn til fuktskader må overflater rives.

Råteskadet panel på delevegg må skiftes ut, og det må undersøkes om det er skader i bindingsverket. Kostnadsestimat gjelder delevegg.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Hulltaking, og det måles skadelig fuktnivå.



Eksempel på saltutslag på murvegg.



Råteskadet panel på delevegg mellom boder.

## Rom Under Terreng - 2

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Inntilbygget bod og garasje har en uinnredet grovkjeller med betonggulv og murvegger. Det er adkomst til kjelleren via lem i gulv i bod.

Det er naturlig ventilasjon via 3 ventiler i mur.

Hulltaking er ikke foretatt og kjelleren har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er høy luftfuktighet i kjelleren med stor fare for en skadeutvikling

Det måles skadelig fuktnivå i himling under bod, og det er påvist noe soppdannelse på panel på grunn av høy luftfuktighet.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Luftfuktigheten må senkes, og dette kan gjøres ved å forbedre ventilasjonen, eller ved hjelp av fuktstyrt avfukter.

Soppdannelse bør fjernes med egnet middel.

# Tilstandsrapport



Tegn til soppdannelse i himling.



Det måles skadelig fuktinnhold i himling.

## TG 2 Innvendige trapper

Boligen har en malt tretrapp mellom etasjer med klikkvinylgulv i inntrinn og trappeneser av metall. Det er håndløper på en side i trappen.

### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.

## TG 1 Innvendige dører

Boligen har malte profilerte dører i første etasje, og det er en skyvedør. Det profilerte dører i kjeller. Enkelte kjellerdører tar noe i terskel.

## TG 2 Andre innvendige forhold

Skadedyr

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist museavføring på loft, og dette tyder på at det er adkomst for mus i konstruksjoner.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør undersøkes hvor adkomst er, og denne bør tettes.

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

#### Generell

Badet er bygget cirka 2018, mens byggt teknisk forskrift fra 2017 var gjeldende, og det foreligger ikke dokumentasjon for utførelsen.

### 1. ETASJE > BAD

## TG 2 Overflater vegger og himling

Badet har baderomsplater på vegger og malt panel av mdf i himling.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Glippe mellom baderomsplater og sokkellist er ikke fuget, og dette tyder på at leverandørens monteringsanvisning ikke er fulgt. Avviket kan føre til at baderomsplater kan trekke opp fukt i nedkant hvis de blir utsatt for fuktpåkjenning.

## Konsekvens/tiltak

- Dersom våtromsplatene ikke er montert fagmessig, kan dette medføre utettheter som øker risikoen for fuktinntrengning bak platene. Over tid kan dette føre til oppfukning av tilstøtende konstruksjoner, noe som kan resultere i råteskader, muggvekst og eventuelle lekkasjer.

Tett dusjkabinett må fortsatt benyttes.



Glippe mellom sokkellist og baderomsplate er ikke fuget.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater Gulv

Badet har vinylbelegg på gulv med elektriske varmekabler og fall til sluk. Det er cirka 1:100 fall til sluk på selve gulvet, og cirka 1:50 lokalt fall rundt sluk. Total høydeforskjell fra gulv ved dør til sluk er 40 mm.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har plastsluk, og synlig vinylbelegg og baderomsplater som tettesjikt. Vinylbelegg er ført under slukets klemring.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke fremvist dokumentasjon for løsninger og materialvalg på våtrommet.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke påvist tegn til at tiltak må utføres så lenge tett dusjkabinett benyttes.



Plastsluk, og vinylbelegg er ført under slukets klemring.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

# Tilstandsrapport

Badet har innredning med nedfelt servant, speilskap og høyskap, gulvstående toalett og dusjkabinett.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

Badet har ventilasjon via elektrisk styrt vifte og tilluft via spalte under dør.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i grovkjøkken bak dusjkabinettet. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8.



Hulltaking, og det måles tørt.

## KJØKKEN

## 1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning i vinkel og på frittstående vegg med profilerte fronter og laminat benkeplate med nedfelt komposittservant. Det er overskap over innredning på en vegg, og det er vannavvisende plate på vegg bak induksjonstopp. Løsning med integrert kombiskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn og microbølgeovn.

## 1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut over tak i luftehatt.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

Boligen har vannrør av plast (rør i rør). Vannmåler, stoppekran og samlestokker er plassert i bodrom i kjeller. Det er eldre kobberør i fyrrom, men disse er frakoblet.

### TG 2 Avløpsrør

Boligen har avløpsrør av plast. Stakeluke er plassert i kjeller og avløpslufteing ledes over tak i luftehatt.

#### Vurdering av avvik:

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

# Tilstandsrapport

Avviket gjelder kun enkelte avløpsrør.

## Konsekvens/tiltak

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

## TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon via veggventiler og vindusventiler.

## TG 2 Andre VVS-installasjoner

Boligen har et plastsluk i fyrrom.

Det er også en rustfri vaskekum med veggmontert blandebatteri, men dette er frakoblet.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

## TG 1 Andre VVS-installasjoner - 2

Boligen har lekkasjesikring med enheter på kjøkken, grovkjøkken og bodrom i kjeller.

Det er opplegg for vaskemaskin på grovkjøkken.

## Varmesentral

Boligen har en eldre fyrkjele plassert i fyrrom, og anlegget er frakoblet.

## TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på cirka 200 liter og den er plassert i bodrom i kjeller.

### 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.



Utilfredsstillende el-tilkobling iht. gjeldende forskrift.

## TG 2 Andre installasjoner

Boligen har en luft til luft varmepumpe med innedel i stue.

# Tilstandsrapport

**Årstall:** 2013

**Kilde:** Produksjonsår på produkt

**Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på varmepumpen.

**Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:

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

## TO 2 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.*

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

Boligen har i hovedsak åpent elektrisk anlegg med jodede stikkontakter og sikringsskap fra 2020 med jordfeilautomater, overspenningsvern og astrour plassert i trappenedgang.

Det er spoter i gesims mot vest og i himling over inntrukket terrasse.

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.  
**1975 Det er opplyst at alt elektrisk anlegg i første etasje, kjellerstue og på loft ble skiftet i 2020. Det er også opplyst at kurs til varmtvannsbereder er fra 2020.**

**Elektrisk anlegg i resten av kjelleren er fra byggeår.**

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**

**Det er fremvist samsvarserklæring for nyere arbeider i første etasje og kjellerstue.**

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

**Nei**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Nei**

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

**Nei**

### Generelt om anlegget

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

**Nei**

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

**Nei**

### Inntak og sikringsskap

# Tilstandsrapport

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 Deler av det elektriske anlegget i kjeller er fra byggeår, og det er ikke beskrevet at dette ble gjennomgått i forbindelse med andre arbeider. Det anbefales derfor at det innhentes en rutinemessig el-kontroll utført av autorisert foretak.**

## Generell kommentar

Utfyllelse av punkter under elektrisk anlegg er utført på bakgrunn av observasjoner under den bygningsmessige befaringen av boligen. Det elektriske anlegget er ikke helhetlig kontrollert.

## TG 0 Branntekniske forhold

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.*

Boligen har røykvarslere i begge etasjer og brannslukningsapparat fra 2024.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Nei**
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
4. Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

## TG 2 Fuktsikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

Boligen har i hovedsak mest sannsynlig drenering i form av tilbakefylling med stedlige masser fra byggeår. Det observeres en type membran på grunnmur mot nord-vest.

### Vurdering av avvik:

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

Det observeres saltutslag i alle rom i kjeller, det er råteskader i panel på delevegg inntil grunnmur, og det måles skadelig fuktinnhold i hulltaking i kjellerstue. Dette tyder på at drenering har begrenset effekt.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

# Tilstandsrapport

Klima og forhold i kjelleren bør følges med på gjennom et år. Det kan vise seg at etablering av ny drenering rundt kjeller kan være hensiktsmessig. Det er usikkert om det er tett fuktsperre mot grunnen under boligen. Hvis dette mangler så kan fuktopptrekk oppstå fra grunnen uavhengig av dreneringen.



Saltutslag tyder på at dreneringen har begrenset effekt.

## Grunnmur og fundamenter

Boligen har grunnmur av lettklinkerblokker.

### Vurdering av avvik:

- Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.
- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

Det er påvist område med løsnet puss på grunnmur.

Det er løsnet maling på grunnmur.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utvendig forsegling av riss og sprekker for å forhindre frostspreng, og følg med på eventuell utvikling.

Grunnmuren er moden for utvendig vedlikehold over terreng.



Område med løsnet puss.



Eksempel på skråriss.



Eksempel på område med løsnet maling.



Innvendig horisontalriss.

## Terrengforhold

Eiendommen har en tilnærmet flat tomt.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Terrengjustering bør utføres for å etablere tilfredsstillende fall fra boligen. Tilfredsstillende fall vil være minimum 1:50 i en avstand på minimum 3 meter fra boligen.



Utilfredsstillende fall fra bolig.

## Utvendige vann- og avløpsledninger

Boligen har kommunalt vann og avløp via private stikkledninger. Vannledning er av metall og avløpsledning er av plast.

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

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

## Oljetank

Boligen har en nedgravd oljetank, sannsynligvis av stål.  
Det er opplyst at oljetank er tømt.

## Vurdering av avvik:

- Kombinasjon av alder og materiale tilsier at denne bør fjernes.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Da tanken ikke er i bruk bør denne saneres eller fjernes.

# Bygninger på eiendommen

## Garasje



### Anvendelse

#### Byggeår

1997

#### Kommentar

#### Standard

Normal standard

#### Vedlikehold

Noe etterslep på vedlikehold med saltskader i betonggulv og defekte portmotorer.

### Beskrivelse

Dobbelgarasje oppført med støpt plate på mark og ringmur av lettklinkerblokker. Vegger er av bindingsverkskonstruksjon utvendig kledd med stående bordkledning. Det er liggende bordkledning i gavlspisser.

Takkonstruksjon er av fabrikkerte takstoler med takteking av betongtakstein.

Vegger i garasjen er kledd med malte plater og rupanel, og takkonstruksjonen er åpen.

Det er to leddporter med elektriske motorer (motorer er defekte), gangdør, trevinduer for lysinnslipp og innlagt strøm til lys og stikkontakter. Det er spoter over porter.

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

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

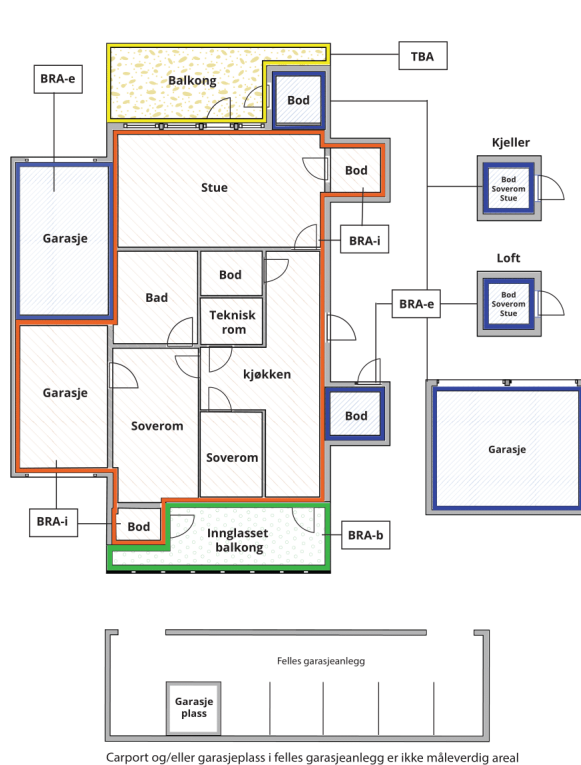
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| 1. Etasje      | 98                            | 30                          |                            | 128 | 52                              |
| Kjeller        | 93                            | 30                          |                            | 123 |                                 |
| <b>SUM</b>     | <b>191</b>                    | <b>60</b>                   |                            |     | <b>52</b>                       |
| <b>SUM BRA</b> | <b>251</b>                    |                             |                            |     |                                 |

## Romfordeling

| Etasje    | Internt bruksareal (BRA-i)                                                                       | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-----------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| 1. Etasje | Gang, kjøkken, grovkjøkken med opplegg for vaskemaskin, stue, soverom, soverom 2, soverom 3, bad | Garasje, bod                |                            |
| Kjeller   | Bod, fyrrom, kjellerstue, bod 2, bod 3, bod 4, bod 5                                             | Bod 6                       |                            |

### Kommentar

Areal etter innvendig oppmåling på stedet med laser avstandsmåler.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Første etasje: bad, wc og liten gang er sammenslått til et større bad.  
Kjeller: disponibelt rom benyttes som kjellerstue. Kjeller under garasje er byggemeldt som ikke utgravet.

### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

*Kommentar:* Arbeider er utført i privat regi

### Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☒ Ja ☐ Nei

*Kommentar:* Krav til sikker rømningsvei er vindusåpning med minimum 50 cm bredde og minimum 60 cm høyde, men summen av bredde og høyde skal være minimum 150 cm. Vinduer i kjeller tilfredsstiller ikke dette, og krav til dagslysflate er for enkelhetsskyld satt til å være vinduer som tilfredsstiller størrelse for sikker rømning.

## Garasje

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| Etasje         |                               | 32                          |                            | 32  |                                 |
| <b>SUM</b>     |                               | <b>32</b>                   |                            |     |                                 |
| <b>SUM BRA</b> | <b>32</b>                     |                             |                            |     |                                 |

## Romfordeling

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

## Kommentar

Areal etter innvendig oppmåling på stedet med laser avstandsmåler.

## 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 | 120        | 131        |
| Garasje  | 0          | 32         |

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato      | Til stede              | Rolle         |
|-----------|------------------------|---------------|
| 24.9.2025 | Jan Martin Rønning     | Takstingeniør |
|           | Wenche Irene Trangsrud | Kunde         |

## Matrikkeldata

| Kommune   | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal                 | Kilde                      | Eieforhold |
|-----------|------|------|------|------|-----------------------|----------------------------|------------|
| 3417 GRUE | 12   | 76   |      | 0    | 1616.3 m <sup>2</sup> | BEREGNET AREAL<br>(Ambita) | Eiet       |

### Adresse

Svartmovegen 17

### Hjemmelshaver

Trangsrud Wenche Irene

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert boligområde cirka 5 km nord for Kirkenær som er kommunesentrum.

### Adkomstvei

Direkte adkomst fra Svartmovegen som er en kommunal vei.

### Tilknytning vann

Kommunalt vann.

### Tilknytning avløp

Kommunalt avløp.

### Regulering

Eiendommen ligger i et område som er regulert til boligbebyggelse i kommuneplanen.

### Om tomten

Eiendommen har en tilnærmet flat tomt opparbeidet med gruset adkomst og biloppstillingsplasser, plen, prydbusker og tregjerde rundt tomten.

### Tinglyste/andre forhold

Det foreligger ingen tinglyste heftelser på eiendommen.

## Siste hjemmelsovergang

År  
2021

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse       | Dato       | Kommentar                      | Status      | Sider | Vedlagt |
|-------------------|------------|--------------------------------|-------------|-------|---------|
| Egenerklæring     | 24.09.2025 |                                | Gjennomgått |       | Nei     |
| Grunnbokutskrift  | 30.09.2025 |                                | Gjennomgått |       | Nei     |
| Reguleringsplaner | 08.04.2013 |                                | Gjennomgått |       | Nei     |
| Samsvarserklæring |            |                                | Gjennomgått |       | Nei     |
| Statens Kartverk  | 30.09.2025 |                                | Gjennomgått |       | Nei     |
| Tegninger         | 13.01.1973 | Dato gjelder kommunens stempel | Gjennomgått |       | Nei     |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1       | 02.10.2025 |           |

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

## PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperran bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

## BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. 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.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/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. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/KY6596>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon