


# Tilstandsrapport

 Enebolig

 Solørvegen 1867, 2265 NAMNÅ

 GRUE kommune

 gnr. 4,3, bnr. 27,95, snr. 0,0

Sum areal alle bygg: BRA: 351 m<sup>2</sup> BRA-i: 200 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 21.01.2025

Rapportdato: 04.02.2025

Oppdragsnr.: 20580-1663

Referansenummer: HB5696

Autorisert foretak: Øystein Opås Takstforretning AS

Sertifisert Takstingeniør: Anders Austad

Vår ref:



ØYSTEIN OPÅS  
TAKSTFORRETNING AS

Medlem av  
  
Norsk takst



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. 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 bygningsakkyndige 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. Bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndiges 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 bygningsakkyndige 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, skjønnsaker og skadetaksering.

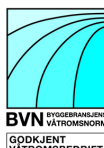
De fleste av våre oppdrag er i mellom Hamar og Oslo, men vi tar også på oss oppdrag utenfor dette området.



### 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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

## 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
- tilleggsbygg 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
- løsløre 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 bygningsakkyndig, 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 straffansvar.

# 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.

! TG 0

### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

! TG 1

### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

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

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

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

! TG 3

### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

- TG IU

### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## 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.



# Beskrivelse av eiendommen

## Enebolig - Byggeår: 1969

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekking med shingel. Ukjent type undertak. Takrenner, nedløp og beslag av metall. Helbeslått pipe.

Vegger av bindingsverk med isolering fra byggeår. Vegger er utvendig etterisolert i 2021. Det er ukjent hvordan konstruksjonsoppbyggingen er utført. Fasader er kledd med tømmermannskledning fra 2021. Kledning er luftet og det er montert musesikring i form av musebånd.

Takkonstruksjon av sperrer og takstoler. Kaldt loft over opprinnelig del som er isolert med mineralull. Skrå hiling med kompakt takkonstruksjon i tilbygget del. Ventilering av loft med ventiler i gavler.

Kjellervinduer av tre med enkle glass og varerammer. Vinduer i 1. etasje av tre med isolerglass. Vinduer i 1. etasje i opprinnelig del i hovedsak fra 2013. Vinduer i tilbygget del fra byggeår.

Entre- og verandadør med isolerglass. Boddør av tre med enkelt glass. Kjellerdør av tre med glass.

Terrasse ved entre som er fundamentert på oppfylt grusbakke og bygget av tre. Ukjent med frostsikring av fundamenteringen.

Terrasse var dekket av snø på befaring.

Takoverbygget veranda ved entre som er punktfundamentert med blokker lagt direkte på terreng. Det er tilsynelatende ingen frostsikring av fundamenteringen. Verandaen er bygget i trekonstruksjoner. Tak er tekket med takplater av plast.

Utvendig kjellernedgang med trapp og sidevegger av betong. Porter av tre.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater bestående av gulvbelegg på gulv, tapet med brystningsplater, tapet og trepanel på vegger og trepanel, slette malte flater, takessplater og tapet i himlinger.

Etasjeskiller av bjelkelag av tre. Ukjent med isolering.

Pipe av lettklinker med sotluke i kjeller. ildsted av eldre dato i kjeller.

Vedovn i spisestue med metallplate på gulv.

Enkel råkjeller med betong og jordgulv på gulv, betong og pusset tresnitt på vegger og trepanel i himlinger.

Enkel tapp av tre til kjeller.

Dører i 1. etasje med slette finerfronter og med speilfronter, skyvedør til ett soverom.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Overflater bestående av gulvbelegg på gulv, tapet på vegger og slett malt himling. Rommet er innredet med dusjkabinett, servantinnredning og toalett. Opplegg til vaskemaskin i rommet. Det er naturlig ventilering fra rommet. Oppvarming med stråleovn på vegg. Gulv er flatt første del, deretter svakt fall inn mot dusj. Sluk er under dusjkabinett og er ikke inspisert.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med speilfronter, laminerte benkeplater og vask i rustfritt stål. Løsning med integrert stekeovn, microbølgeovn, platetopp og oppvaskmaskin. Avsatt plass til kjøleskap. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vanninntak med måler og stoppekran i kjeller. Vannrør hovedsakelig av kobber av eldre dato. Vannrør av plast til utekran og av plast (rør i rør) til kjøkken. Avløpsrør av plast av eldre dato. Stakepunkt i kjeller. Bunnledning av soil.

Naturlig ventilering med veggventiler. Normal løsning for byggeår.

Mitsubishi luft til luft varmepumpe fra 2016.

Sluk i gulv og vannkraner på vegg i kjeller.

Varmtvannsbereder av eldre dato med kapasitet på ca. 150 liter.

Koblet til strøm med fast punkt.

Åpent lagt elektrisk anlegg i kjeller. Dels skjult og dels åpent lagt elektrisk anlegg i 1. etasje. Sikringsskap plassert i utvendig bod. Skap med strømmåler, automatisk hovedbryter og jordfeilsautomater.

Det er ikke brannvarsler i kjeller. Det er brannvarsler og brannslukker i 1. etasje.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Ukjent løsning for drenering og fuksikring rundt boligen.

Fundamentering med grunnmurer av betong og tresnitt. Utvendig del av grunnmur er malt på opprinnelig del og kledd med grunnmursplater på tilbygget del.

Det er noe varierende terrengforhold rundt boligen, men i store deler med fall bort fra bygget.

Stikkledninger av eldre dato, mulig fra byggeår.

Privat kloakkanlegg fra byggeår. Ukjent løsning for anlegget. Det er opplyst at det har vært tilstrekkelig med årlig tømning av anlegget.

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

[Gå til side](#)

### Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

### Uthus/anneks

- Det foreligger ikke tegninger

### Fjøs

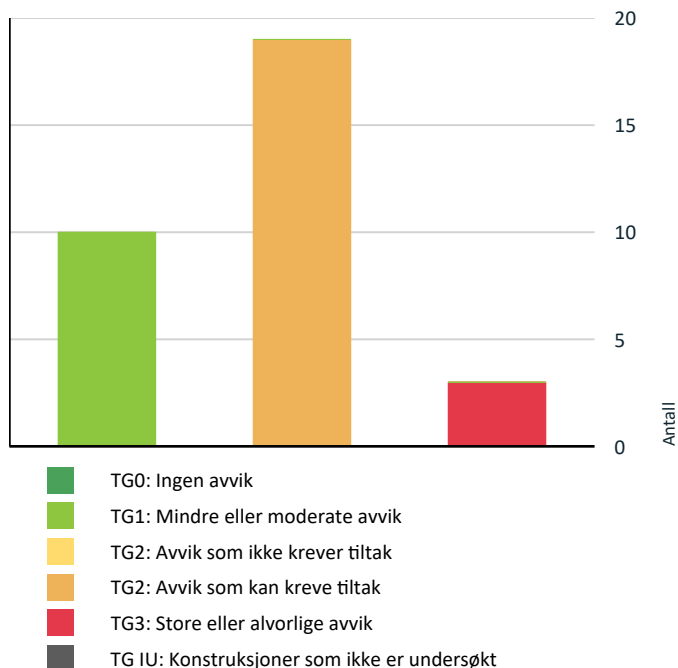
- Det foreligger ikke tegninger

### Låve

- Det foreligger ikke tegninger

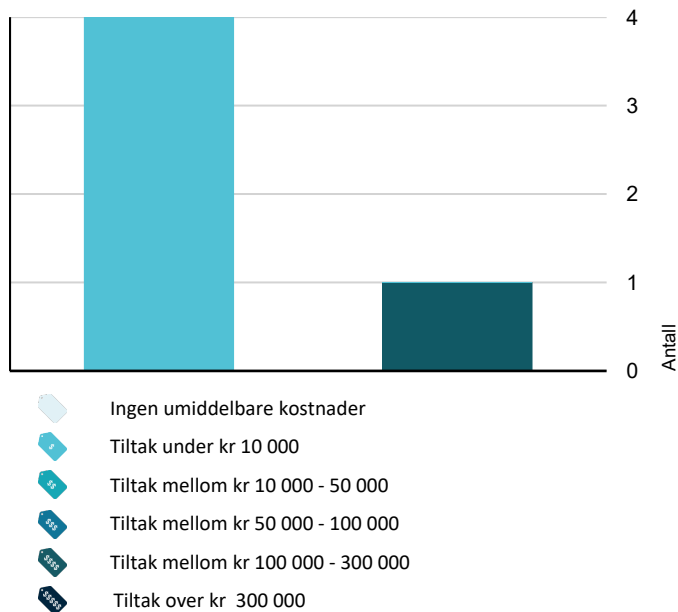
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Bolighuset ble befart innvendig og utvendig. 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

! Våtrom > 1. etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

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

! Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold [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](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Utvendige trapper	<a href="#">Gå til side</a>
! Innvendig > Radon	<a href="#">Gå til side</a>
! Innvendig > Pipe og ildsted	<a href="#">Gå til side</a>
! Innvendig > Rom Under Terreng	<a href="#">Gå til side</a>
! Innvendig > Innvendige trapper	<a href="#">Gå til side</a>
! Våtrom > 1. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	<a href="#">Gå til side</a>
! Tekniske installasjoner > Vannledninger	<a href="#">Gå til side</a>
! Tekniske installasjoner > Avløpsrør	<a href="#">Gå til side</a>
! Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner	<a href="#">Gå til side</a>
! Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner - 2	<a href="#">Gå til side</a>
! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	<a href="#">Gå til side</a>
! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	<a href="#">Gå til side</a>
! Tomteforhold > Terrengforhold	<a href="#">Gå til side</a>
! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	<a href="#">Gå til side</a>
! Tomteforhold > Septiktank	<a href="#">Gå til side</a>



# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



**Byggeår**  
1969

**Standard**

Normal boligstandard.

**Vedlikehold**

Normalt vedlikeholdt.

### Tilbygg / modernisering

2014	Skiftet kjøkkeninnredning. Arbeider utført av Kløften Gulvservice.
2014	Pusset opp alle overflater med maling, tapet og lagt nye gulv. Gulv er lagt av Kløften Gulvservice. Tapetsering er utført av Mal og Flisproffen. Malearbeider er utført i privat regi.
2014	Pusset opp bad med maling av overflater. Arbeider utført i privat regi.
2018	Bygget veranda ved inngangsparti. Arbeider utført i privat regi.
2021	Tilbygg. Arbeider utført av Solør Hus.
2021	Pusset opp overflater i stue. Utført av Solør Hus.
2021	Lagt ny takteking, etterisolert vegger og montert ny fasadekledning. Arbeider utført av Solør Hus.
2021	Flyttet plassering og skiftet sikringskap. Lagt opp nytt strømplegg i stue. Arbeider utført av Arneberg elektro.
2023	Lagt duk og fylt opp veg og parkeringsplass. Utført av Stemsrudhagen.

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taktekking med shingel. Ukjent type undertak.  
Tekking var dekket av frost på befaringstidspunkt. TG er satt på begrunn av alder.

### Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag av metall. Helbeslått pipe.

### Veggkonstruksjon

Vegger av bindingsverk med isolering fra byggeår. Vegger er utvendig etterisolert i 2021. Det er ukjent hvordan konstruksjonsoppbyggingen er utført. Fasader er kledd md tømmermannskledning fra 2021. Kledning er luftet og det er montert musesikring i form av musebånd.



# Tilstandsrapport



Det er ikke ferdigstilt komplettering rundt vindu på bad da det var planlagt at dette vinduet skulle skiftes. Løsningen er uheldig slik den står og veggkonstruksjonen er i området utsatt for fuktpåkjenninger.

## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Takteking*

Takkonstruksjon av sperrer og takstoler. Kaldt loft over opprinnelig del som er isolert med mineralull. Skrå hiling med kompakt takkonstruksjon i tilbygget del. Ventilering av loft med ventiler i gavler.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noe slitasje på utvendige bygningsdeler.

Isolasjon på loft ligger helt ut mot raft slik ventilering via takutstikk og gesimser ikke er fungerende.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Isolasjon mot raft bør trekkes noe inn slik at det blir fungerende ventilering via takutsikk og gesimskasse.

## TG 2 Vinduer

Kjellervinduer av tre med enkle glass og varerammer. Vinduer i 1. etasje av tre med isolerglass. Vinduer i 1. etasje i opprinnelig del i hovedsak fra 2013. Vinduer i tilbygget del fra byggeår.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduer i kjeller har passert forventet brukstid og har slitasje på overflater.

Vindu på bad i 1. etasje har passert forventet brukstid og har slitasje.

Det må forventes trekk fra vinduer med enkle glass og varerammer.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vinduer i kjeller og på bad er modne for utskifting.



Kjellervindu.



Vindu på bad.

## TG 2 Dører

# Tilstandsrapport

Entre- og verandadør med isolerglass. Boddør av tre med enkelt glass. Kjellerdør av tre med glass.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Boddør: Tetter ikke helt mellom dørblad og karm.

Kjellerdør: Dørblad tar i kar. Dør tetter ikke helt mellom dørblad og karm.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold, justering og tilpasning av dører til bod og kjeller.

## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse ved entre som er fundamentert på oppfylt grusbakke og bygget av tre. Ukjent med frostsikring av fundamenteringen. Terrasse var dekket av snø på befaring.

Takoverbygget veranda ved entre som er punktfundamentert med blokker lagt direkte på terreng. Det er tilsynelatende ingen frostsikring av fundamenteringen. Verandaen er bygget i trekonstruksjoner. Tak er tekket med takplater av plast.

## Vurdering av avvik:

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

Takkonstruksjon er underdimensjonert iht. relevante dimensjoneringstabeller.

## Konsekvens/tiltak

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



Fundamentering av veranda.

## TG 2 Utvendige trapper

Utvendig kjellernedgang med trapp og sidevegger av betong. Porter av tre.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er skader på porter.

Det er noen sprekker i betong.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utskifting av porter.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## INNSENDIG

## TG 1 Overflater

Innvendige overflater bestående av gulvbelegg på gulv, tapet med brystningsplater, tapet og trepanel på vegger og trepanel, slette malte flater, takessplater og tapet i himlinger.

Helhetlige overflater med normal slitasje.

Det gjenstår belistning ved inngang til stue.

# Tilstandsrapport

Det er garderober plassert mot yttervegger i flere rom, medfører risiko for at det kan finnes skjulte kondensskader.  
Det er noe misfarging i hjørner på bod innenfor bad, indikerer at det kan forekomme kondens. Bør følges med på.

## 📍 TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller av bjelkelag av tre. Ukjent med isolering.  
Det er målt for høydeavvik i stue.

## 📍 TG 2 Radon

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

### Vurdering av avvik:

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

Det anbefales på generelt grunnlag at det utføres radonmålinger i samtlige boliger i Norge. I tillegg stiller Strålevernforskriften krav om at radonnivået ikke skal overstige 200 Bq/m<sup>3</sup> i boliger hvor eier ikke bor eller oppholder seg, det vil si for eksempel i utleieleiligheter.

### 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.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## 📍 TG 2 Pipe og ildsted

Pipe av lettklinker med sotluke i kjeller. ildsted av eldre dato i kjeller. Vedovn i spisestue med metallplate på gulv.

### Vurdering av avvik:

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

Ildsted av i kjeller har sprekker.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dersom det skal fyres med ved i kjeller er det behov for utskifting av vedovn.



Ildsted av i kjeller har sprekker.

## 📍 TG 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Enkel råkjeller med betong og jordgulv på gulv, betong og pusset tresonitt på vegger og trepanel i himlinger.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

# Tilstandsrapport

Kjeller egnet for enkel lagring av gjenstander som kan tåle et fuktig klima.

Det er stedvis tegn til mindre fuktpåkjenninger på gulv og vegger.

I innerste kjellerrom er det målt et fuktinnhold i treverk i rommet på ca. 23 vektprosent. Fuktinnhold i treverk på over 20 vektprosent medfører fare for utvikling av sopp- og råteskader.

## Konsekvens/tiltak

### • Tiltak:

Det bør etableres en bedre ventilasjonsløsning for kjelleren slik at de klimatiske forholdene bedres og fuktinnholdet i trekonstruksjoner mot kjeller synker til godt under 20 vektprosent.



I innerste kjellerrom er det målt et fuktinnhold i treverk i rommet på ca. 23 vektprosent.

## Innvendige trapper

Enkel tapp av tre til kjeller.

### Vurdering av avvik:

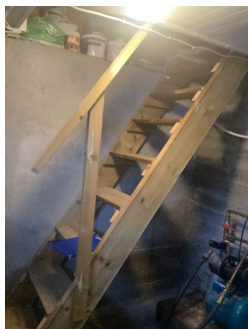
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Trapp er ikke iht. anbefalt trappestandard eller iht. dagens krav.

### Konsekvens/tiltak

#### • Andre tiltak:

Det er ikke krav om oppgradering iht. dagens krav.



Trapp til kjeller.

## Innvendige dører

Dører i 1. etasje med slette finerfronter og med speilfronter, skyvedør til ett soverom.

Dører i kjeller er ikke vurdert.

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

# Tilstandsrapport

## TG 3 Generell

Overflater bestående av gulvbelegg på gulv, tapet på vegger og slett malt himling. Rommet er innredet med dusjkabinett, servanttinnredning og toalett. Opplegg til vaskemaskin i rommet. Det er naturlig ventilering fra rommet. Oppvarming med stråleovn på vegg. Gulv er flatt første del, deretter svakt fall inn mot dusj. Sluk er under dusjkabinett og er ikke inspisert.

### Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Bad er bygget etter byggeforskrifter gjeldende før 1997. Bad fra før 1997 gis i denne rapport automatisk TG 3 da det ut fra alder må forventes at behov for oppgraderinger nærmer seg. Eksempler på avvik:

Pløser i tapet i veggjørner.

Det er ikke tett overgang mellom gulvbelegg og tapet.

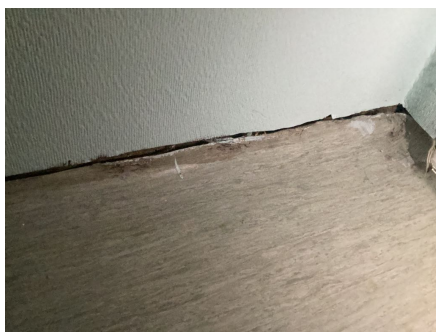
Tapet løsner stedvis fra underlag.

Gulvbelegg løsner stedvis.

### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



Eksempel på avvik: Det er ikke tett overgang mellom gulvbelegg og tapet på vegg.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

### Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med speilfronter, laminerte benkeplater og vask i rustfritt stål. Løsning med integrert stekeovn, microbølgeovn, platetopp og oppvaskmaskin. Avsatt plass til kjøleskap.

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

# Tilstandsrapport

Vanninntak med måler og stoppekran i kjeller. Vannrør hovedsakelig av kobber av eldre dato. Vannrør av plast til utekran og av plast (rør i rør) til kjøkken.

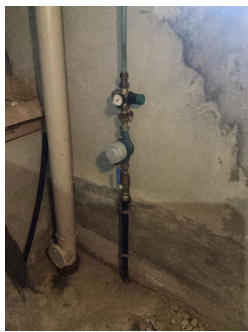
## Vurdering av avvik:

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

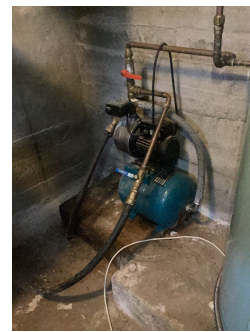
Det er ikke forsegling mellom vannrør og varerør på kjøkken.

## Konsekvens/tiltak

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



Vannmåler og stoppekran i kjeller.



Vannpumpe er ikke i bruk, men er tilsynelatende fortsatt tilkoblet til anlegget.

## TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast av eldre dato. Stakepunkt i kjeller. Bunnledning av soil.

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

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

## TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilering med veggventiler. Normal løsning for byggeår.

## TG 2 Andre VVS-installasjoner

Mitsubishi luft til luft varmepumpe fra 2016.

## 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 2 Andre VVS-installasjoner - 2

Sluk i gulv og vannkraner på vegg i kjeller.

## 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.

# Tilstandsrapport

## 1 TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder av eldre dato med kapasitet på ca. 150 liter. Koblet til strøm med fast punkt.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

### Konsekvens/tiltak

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

## 1 TG 3 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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

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

Åpent lagt elektrisk anlegg i kjeller. Dels skjult og dels åpent lagt elektrisk anlegg i 1. etasje. Sikringsskap plassert i utvendig bod. Skap med strømmåler, automatisk hovedbryter og jordfeilsautomater.

### Avvik:

Det er mangelfull innfesting av kabler på bod innenfor bad. (Medfører TG3 iht. standard for tilstandsrapporten.)

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

Nei

### Spørsmål til eier

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

Ja Gjelder for arbeider utført under dagens eieforhold.

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

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

Nei

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

### Generelt om anlegget

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

Nei

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

Ja

### Inntak og sikringsskap

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

Nei



# Tilstandsrapport

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

Ja

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

Ja **Utfyllelse av punkter under elektrisk anlegg er utført på bakgrunn av informasjon fra eier og observasjoner under den bygningsmessige befaringen av boligen. Undertegnede er ikke el-takstmann og det elektriske anlegget er ikke helhetlig kontrollert. Det anbefales innhenting av en utvidet el-kontroll utført av autorisert foretak. Kostnadsestimat gjelder for el-kontroll.**

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## TE 3 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 forenklede 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.*

Det er ikke brannvarsler i kjeller. Det er brannvarsler og brannslukker i 1. etasje.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Ja

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

## TE 2 Fuktsikring og drenering

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

Ukjent løsning for drenering og fuktsikring rundt boligen.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ukjent type/alder/løsning på drenering og tettesjikt på grunnmur.

### Konsekvens/tiltak

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

## TE 1 Grunnmur og fundamenter

Fundamentering med grunnmurer av betong og tresonitt. Utvendig del av grunnmur er malt på opprinnelig del og kledd med grunnmursplater på tilbygget del.

# Tilstandsrapport

## ⓘ TG 2 Terrenghorhold

Det er noe varierende terrenghorhold rundt boligen, men i store deler med fall bort fra bygget.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Stedvis lokale fall mot bygg. Ikke iht. anbefaling om fall på terreng på 3:100 tre meter ut fra vegg.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales at det er fall på terreng med fallforhold 3:1 i tre meter ut fra husvegg. Behov for tiltak kan vurderes over tid.

## ⓘ TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Stikkledninger av eldre dato, mulig fra byggeår.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

## ⓘ TG 2 Septiktank

Privat kloakkanlegg fra byggeår. Ukjent løsning for anlegget. Det er opplyst at det har vært tilstrekkelig med årlig tømming av anlegget.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

Anlegget er av en slik alder at det må påregnes at behov for tiltak plutselig kan oppstå.

# Bygninger på eiendommen

## Uthus/anneks



### Anvendelse

### Byggeår

### Kommentar

Ukjent byggeår.

### Standard

Enkel standard.

### Vedlikehold

Påbegynt riving/oppussing innvendig som har vesentlig gjenstående arbeider.

### Beskrivelse

Bygget er fundamentert med grunnmur av betong. Oppført med vegger av bindingsverk og takkonstruksjon av tre. Ukjent med isolering av konstruksjonene. Fasader er kledd med liggende trekledning og tak er tekket med takplater av metall. Takrenner og nedløp av metall. Vinduer av tre med enkle glass og varerammer. Tett entredør av tre. Verandadør av tre med enkelt glass og vareramme. Innvendig er det gulvbelegg og tregulv på gulv og trepanel og malte flater på vegger og i himlinger. Bygget har innlagt strøm. Åpne sikringer på vegg.

Enkelte innvendige overflater er revet og det er behov for innvendig renovering og oppussing. Deler av strømplegg er revet.

### Tilbygg / modernisering

2019	Lagt takteking, montert nye takrenner og montert ny fasadekledning. Arbeider er utført i privat regi.
------	---

## Fjøs



### Anvendelse

### Byggeår

### Kommentar

Ukjent byggeår.

### Standard

Enkel standard.

### Vedlikehold

Kraftig etterslep på vedlikehold og flere skader på bygget.

### Beskrivelse

Bygget er delvis punktfundamentert og dels fundamentert på grunnmur. Vegger i fjøsdel av betong og øvrige vegger av reisverk/bindingsverk. Fasader er kledd med stående trekledning og tak er tekket med takplater av metall. Takrenner av metall. Stedsbyggede dører av tre. Vinduer av tre. Bygget har innlagt strøm, ukjent funksjonalitet.

Bygget er begrenset befart. Kraftig etterslep på vedlikeholdt og flere skader på bygget. Krever reparasjon og vedlikehold for ivaretagelse.

## Låve



### Anvendelse

### Byggeår

### Kommentar

Ukjent byggeår.

### Standard

Enkel standard.

### Vedlikehold

Kraftige skjevheter og skader på bygget. Bygget er modent for riving.

### Beskrivelse

Enkelt bygg med vegger av reisverk og tak av sperrer. Fasader med trekledning og tekking med takplater av metall.

Bygget fremstår som modent for riving.

# 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

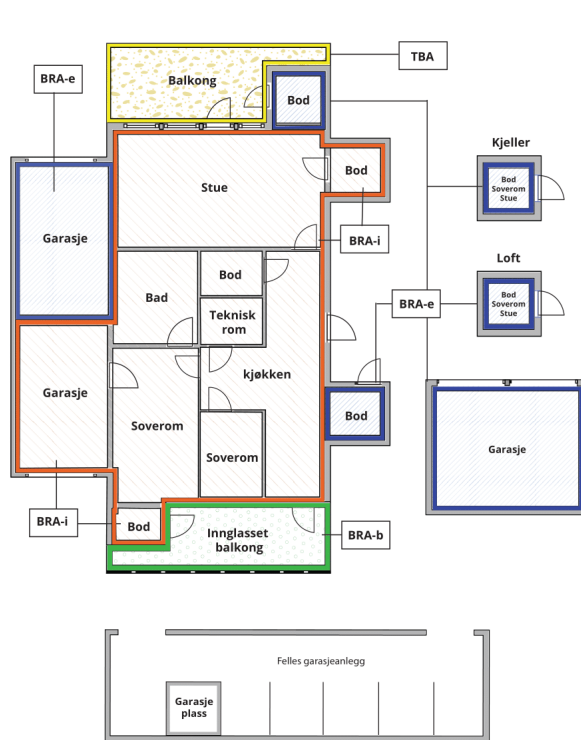
## Hva er måleverdig areal?

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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige oppdager 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 bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller	72			72	
1. etasje	128	4		132	35
<b>SUM</b>	<b>200</b>	<b>4</b>			<b>35</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>204</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Inndelt i flere rom		
1. etasje	Kjøkken , Bad , Entré , Trapperom , Gang , Spisestue , Stue , Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4		

### Kommentar

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:*

#### Brannceller

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

Ja  Nei

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Opplyst hovedsakelig av innleide foretak.

#### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Uthus/anneks

### Ny arealstandard

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		29		29	
<b>SUM</b>		<b>29</b>			

<b>SUM BRA</b>	<b>29</b>
----------------	-----------

### Romfordeling

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

### Kommentar

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

#### Brannceller

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

Ja  Nei

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

#### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

Kommentar:

## Fjøs

### Ny arealstandard

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		50		50	
<b>SUM</b>		<b>50</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>50</b>				

### Romfordeling

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

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:



### 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

### Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

## Låve

### Ny arealstandard

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		68		68	
<b>SUM</b>		<b>68</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>68</b>				

### Romfordeling

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

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

### 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

### Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

## 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	128	76
Uthus/anneks	0	29
Fjøs	0	50
Låve	0	68

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.1.2025	Anders Austad	Takstingeniør
	Hanne-Mari Eriksen	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3417 GRUE	4	27		0	21022.1 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Solørvegen 1867

### Hjemmelshaver

Eriksen, Hanne-Mari

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3417 GRUE	3	95		0	33999.3 m <sup>2</sup>	Kartverket	Eiet

### Adresse

### Hjemmelshaver

Eriksen, Hanne-Mari

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger langs Solørvegen, nord på Namnå i Grue Kommune. Omgivelsene består i hovedsak av landbruksarealer og spredt bebyggelse. Til Kirkenær, som er kommunesentrum, er det ca. 8 km.

### Adkomstvei

Adkomst til eiendommen med direkte avkjøring fra Solørvegen. Adkomst fra Solørvegen frem til bolighus via privat grusveg på egen eiendom.

### Tilknytning vann

Offentlig vann.

### Tilknytning avløp

Privat avløp.

### Regulering

Ikke kontrollert.

### Om tomten

Tomt var dekket av snø på befaring. Ut fra opplysninger i Nibio Gårdskart består tomten av følgende:

Fulldyrka jord:	43,3 daa
Produktiv skog:	6,1 daa
Annet markslag:	2,6 daa
Bebygd areal, gårdstun etc.:	2,9 daa
Samlet areal:	54,9 daa

Kilde: Nibio Gårdskart

## Siste hjemmelsovergang

År	Type
2017	Annet

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

# 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.
- 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 godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, 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 dampspærren 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.

## TILLEGGSUUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggssundersøkelser 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 funksjonssprøving 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 insiden 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.

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller

# Tilstandsrapportens avgrensninger

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 fuktinnhold 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 slitasje: 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/personvernerklæring/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/HB5696>

## 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