

Tilstandsrapport



Enebolig



Solørvegen 2025, 2265 NAMNÅ



GRUE kommune



gnr. 2, bnr. 97

Sum areal alle bygg: BRA: 249 m² BRA-i: 120 m²



Befaringsdato: 07.08.2025

Rapportdato: 11.08.2025

Oppdragsnr.: 21034-1374

Referansenummer: OP2014

Autorisert foretak: Øystein Opås Takstforretning AS

Sertifisert Takstingeniør: Jan Martin Rønning

Vår ref:



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 • 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 • 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: 1945

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligen har takkonstruksjon av stedsbygget sperretak med taktekking av ru, sort betongtakstein. Takrenner, nedløpsrør og beslag er av metall.

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

Boligen har i all hovedsak malte trevinduer med 2-lags isolerglass. Det er tre malte ytterdører med glassruter, og en utvendig dør til terrassen.

Boligen har en sør- og vestvendt overbygget treterrasse i vinkel med adkomst fra stue og spisestue. Det er en åpen peis i hjørnet mot nord-vest.

Det er en overbygget vinkeltrapp til hovedytterdør, og to tretrapper til terrassen.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater består av gulvfliser, laminatgulv og furugulv, vegger er kledd med trepanel, tapet og malte plater, og himlinger er kledd med malte plater og trepanel.

Boligen har etasjeskillere av trebjelkelag.

Det er en mursteinspipe med tilknyttet elementpeis med innsats.

Boligen har en uinnredet grovkjeller under kjøkkenet med adkomst via luke i gulv.

Det er krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv under store deler av boligen.

Boligen har en lakkert u-trapp med tette opptrinn, og spilerekkverk og håndløper på vegg i trappeløp.

Det er malte, profilerte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Badet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og lokalt fall rundt sluk, flislagte vegger og malte plater i himling.

Det har servantinnredning med overskap med speil, toalett, dusjkabinett, og ventilasjon via elektrisk styrt vifte.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning i vinkel med halvøy med lakkerte, profilerte fronter og heltre benkeplate med nedfelt rustfri servant med sidefelt. Det er overskap over innredning og et flislagt felt mellom benkeplate og overskap.

Løsning med avsatt plass til komfyr, og det er plass til kjøleskap i rommet.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med gulvbelegg, og overflater kledd med trepanel.

Det har toalett og servant.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

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

Det er naturlig ventilasjon via veggventiler og vindusventiler.

Boligen har et plastsluk, servant og opplegg for vaskemaskin i bodrom ved inngangspartiet.

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

Boligen har åpent elektrisk anlegg med i hovedsak jordede stikkontakter og sikringsskap fra 2001 med automatsikringer, overspenningsvern, jordfeilbryter og jordfeilvarsler plassert i bod ved inngangspartiet.

Det er røykvarslere i begge etasjer og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Boligen har grunnmur og ringmur av betong, og drenering i form av tilbakefylling med stedlige masser fra byggeår mot nord, og ellers drenering fuktsperre på grunnmur.

Eiendommen er opparbeidet tilnærmet flat rundt bygningene, og det er lokalt fall fra bolig.

Boligen har kommunalt vann med vannledning av plast og privat avløp med slamavskiller av betong med avløpsledning av plast.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

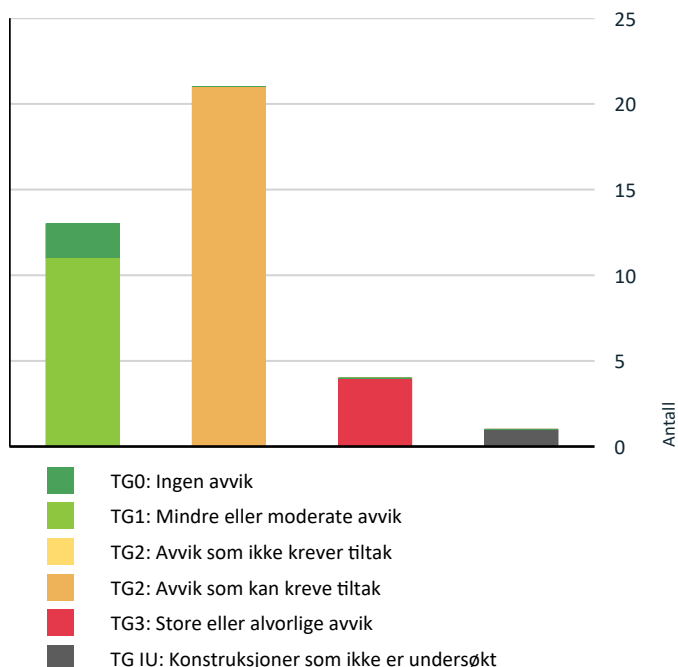
[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

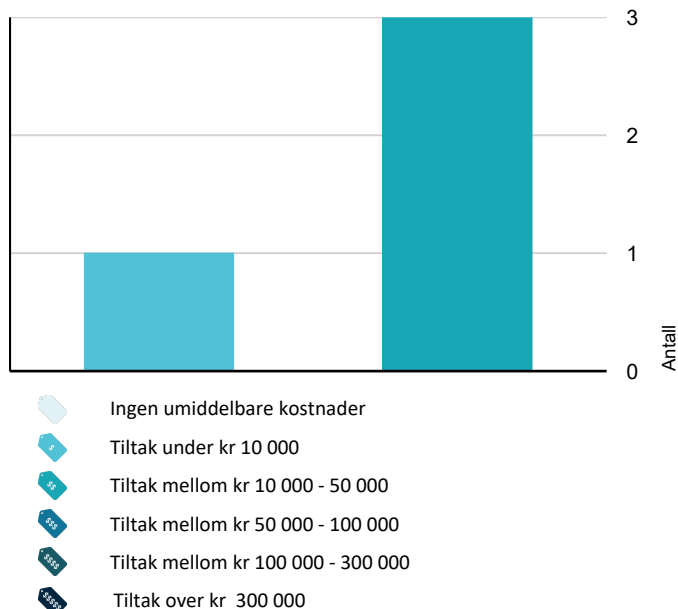
Sammendrag av boligens tilstand

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

Eiendommen selges som et dødsbo, og selger har aldri bodd på eiendommen.

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

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

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

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

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

! Spesialrom > 2. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Sammendrag av boligens tilstand

!	Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
!	Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
!	Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
!	Utvendig > Vinduer	Gå til side
!	Innvendig > Overflater	Gå til side
!	Innvendig > Radon	Gå til side
!	Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
!	Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
!	Innvendig > Andre innvendige forhold - 2	Gå til side
!	Innvendig > Andre innvendige forhold	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Vannledninger	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 > Elektrisk anlegg	Gå til side
!	Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
!	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
!	Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
!	Tomteforhold > Septiktank	Gå til side
!	Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår

1945

Standard

Normal standard

Vedlikehold

Noe etterslep på vedlikehold

Tilbygg / modernisering

2001	Ny takteking
2001	Dører og de fleste vinduer ble skiftet 2001-2008
2002	Ny kjøkkeninnredning
2002	Etablert bad

UTVENDIG

Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Boligen har takteking av ru, sort betongtakstein, og terrassen har takteking av taksteinsimiterte metallplater.
Takene er besiktiget fra bakkenivå.
Det er undertak av trefiberbaserte plater.

Årstall: 2001

Kilde: Faktura e.l

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er mosedannelse på taktekingen.
Steinlekt på takoppløft er fuktskadet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Taket må vedlikeholdes for å fjerne mosedannelse.
Fuktskadet steinlekt må skiftes ut, og det bør monteres takrenne og forkantbeslag for å forhindre nye skader.

Tilstandsrapport



Nederste steinlekt er fuktskadet på takoppløft.



Mosedannelse på tekkingen.

TG 2 Nedløp og beslag

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

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Klammer for nedløpsrør har løsnet fra murvegg.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke krav om å ettermontere snøfangere for å tilfredsstille dagens krav, men det vil være naturlig å montere da taktekking skiftes. Takvann bør vedes vekk fra bolig i rør over- eller under terreng. Klammer for nedløpsrør må festes.



Klammer for nedløpsrør har løsnet.



Mangelfull bortledning av takvann.

TG 2 Veggkonstruksjon

Boligen har vegger av bindingsverkskonstruksjon fra byggeår utvendig kledd med både stående og liggende bordkledning. Bordkledning er skiftet ut på store deler boligen, sannsynligvis på starten av 2000-tallet. Deler av overbygget terrasse er oppført med to murvegger. Det er musebånd bak bordkledning i undersøkte områder.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Det er påvist områder med værslitt kledning og løsnet maling. Omramming rundt vinduer er ført helt ned til vannbrett, og dette medfører økt risiko for råteskader da omramming kan trekke opp fukt fra vannbrett. Det er skråriss i murvegg på utsiden av terrasse, og skråriss kan skyldes setning.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Det bør etableres spalte mellom omramming og vannbrett slik at fukt ikke kan trekkes opp fra vannbrett. Deler av bordkledning må vedlikeholdes. Utvendig forsegling av riss for å forhindre frostspreng, og følg med på eventuell utvikling.

Tilstandsrapport



Eksempel på værslitt kledning.



Skråriss i murvegg.



Omramming er ført helt ned til vannbrett.



Råteskadet bordkledning på takoppløft.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Boligen har takkonstruksjon av stedsbygget sperretak. Det er adkomst til kneloft mot nord via kottdør, og adkomst til kryploft over flathimling via luke i gang.

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

Det er ikke gangbart gulv på loft, så dette er besiktiget fra luke på gardintrapp.

Det er utført fuktmålinger i treverk fra luker og det måles tørt på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det er ikke lufting i skråtak.

Tidligere undertak av stikketak er misfarget, sannsynligvis som følge av kondensering i vinterhalvåret.

Vindskier er værslitte.

Det er påvist fuktskjolder inntil pipe, og dette kan enten skyldes utettheter eller at pipe trekker til seg vann over tak.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

Lufting i skråtak etableres enklest ved å lage luftespalte eller benytte diffusjonsåpent undertak da taktekking skiftes ut.

Vindskier må vedlikeholdes.

Følg med på loftet ved forskjellige klimatiske forhold. Hvis det påvises fukt rundt pipe bør pipe vedlikeholdes over tak, eller så bør det monteres pipehatt.

Tilstandsrapport



Værslitte vindskier.



Misfarget stikketak.



Fuktskjolder rundt pipe.

TG 2 Vinduer

Boligen har i all hovedsak malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra mellom 2001-2008. Det er to malte trevinduer med enkle glass og varerammer i andre etasje.

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Avviket gjelder tre vinduer i andre etasje.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.



Eksempel på værslitt vindu.

TG 1 Dører

Boligen har tre malte ytterdører med glassruter fra mellom 2001-2008. Det er en utvendig dør til terrassen, og denne må justeres.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Boligen har en sør- og vestvendt overbygget treterrasse i vinkel på 45 m2. Det er rekkverk kledd med stående kledningsbord med et felt på toppen med

Tilstandsrapport

skråstilte kledningsbord med rekkverkshøyde på 92 cm. Det er en tett vegg med dør til trapp mot øst.
Terrassen er opplagret på vegg, punktfundamentert på betongfundamenter på terreng, og deler er opplagret på ringmur.
Det er en åpen peis i hjørnet mot nord-vest og det er en pipe ført over tak.
Høyde over terreng stiller ikke krav til rekkverk.
Det er "stjernehimmel" med led-dioder i deler av himlingen.

TG 1 Utvendige trapper

Boligen har en overbygget vinkeltrapp på tre trinn til hovedytterdør.
Det er en enkel tretrapp på tre trinn på hjørnet av terrassen, og en enkel tretrapp på tre trinn til den østvendte døren til terrassen.
Høyde over terreng stiller ikke krav til rekkverk.

INNENDIG

TG 2 Overflater

Innvendige overflater består av gulvfliser, laminatgulv og furugulv, vegger er kledd med trepanel, tapet og malte plater, og himlinger er kledd med malte plater og trepanel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Boligen har i hovedsak helhetlige overflater, men det er påvist enkelte avvik i andre etasje som bølget tapet på vegg og slitasje på gulv.
Tapetavviket kan skyldes fuktskade, men det måles tørt på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Enkelte overflater er modne for oppussing, og omfang kan styres av egne ønsker.



Bølget tapet.



Slitasje i gulv.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligen har etasjeskillere av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskader i etasjeskiller
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Høydeforskjeller måles i stue.

Fuktskader er registrert i kjeller og krypkjeller.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Skadeomfang må undersøkes, og råteskadet treverk må enten skiftes ut eller forsterkes.

Kostnadsestimat er grovt estimert da skadeomfang er ukjent.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Eksempel på råteskadet gulvbjelke.

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.

Pipe og ildsted

Boligen har en mursteinspipe med tilknyttet elementpeis med innsats i stue i første etasje. Sotluke er plassert i stue.
Det var feiertilsyn uten avvik i 2019.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Maling har boblet på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.
- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Boblet maling, riss og sprekker i pipe/puss bør utbedres ved vedlikehold.

Tilstandsrapport



Maling har boblet på pipe.



Sprekk i pipe.



Riss i pipe.

Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Det er en uinnredet grovkjeller under kjøkkenet med adkomst via luke i gulv.
Det er grovstøpt betonggulv og vegger av betong.
Hulltaking er ikke foretatt da kjelleren har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Dette er i form av saltutslag på betongkonstruksjoner.
Det er påvist gulvbjelker i etasjeskillet med råteskader.
Det er høy luftfuktighet i kjelleren, og det måles skadelig fuktinnhold i treverk i etasjeskillet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Luftfuktigheten må senkes, og dette kan gjøres ved å montere en krypkjelleravfukter som samtidig utbedrer luftfuktigheten i krypkjelleren.
Råteskadet treverk må enten erstattes eller forsterkes, og dette er nærmere beskrevet under "etasjeskille" og "krypkjeller".

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Det måles skadelig fuktinnhold i gulvbjelke.



Eksempelet på saltutslag.

Krypkjeller

Tilstandsrapport

Boligen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv under store deler av boligen.

Det er adkomst til krypkjeller under kjøkken og bad via luke i muren.

Det er luke i mur til krypkjeller under stue og spisestue, men luken er for liten til at man kan passere. Krypkjeller under stue og spisestue er derfor ikke besiktiget.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på konstruksjoner i krypkjeller som er forårsaket av råte eller sopp.

Det måles skadelig fuktinnhold i treverk i krypkjeller.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Totalt skadeomfang må undersøkes, og råteskadet treverk må enten skiftes ut eller forsterkes.

Det må graves større åpning til krypkjeller under spisestue for å undersøke denne.

Luftfuktigheten må senkes i krypkjelleren, og dette kan gjøres ved å montere en krypkjelleravfukter.

Kostnadsestimat er grovt estimert da skadeomfang er ukjent.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Eksempel på råteskadet gulvbjelke.

TG 1 Innvendige trapper

Boligen har en lakkert u-trapp med tette opptrinn, og spilerekkverk og håndløper på vegg i trappeløp.

Det er påvist noe slitasje i trinn.

TG 2 Innvendige dører

Boligen har malte, profilerte dører. Enkelte er fra byggeår med sjarm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Enkelte dører tar i karm.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

TG 2 Andre innvendige forhold - 2

Inneklima

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Selger bemerker at det er vond lukt i gang og bodrom i tilbygg, og denne lukten har ukjent årsak.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjøres undersøkelser for å finne ut hvor den vonde lukten stammer fra.

TG 2 Andre innvendige forhold

Tilstandsrapport

Skadedyr

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist museavføring og musekadaver i kjeller, og museavføring på kryploft og kneloft.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjøres tiltak for å forhindre adkomst for mus.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Badet ble bygget i 2002, mens byggt teknisk forskrift fra 1997 var gjeldende. Det er fremvist faktura for alle arbeidene, men arbeider med tettesjikt er ikke dokumentert iht. dagens krav til dokumentasjon.

Årstall: 2002

Kilde: Faktura e.l

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Badet har flislagte vegger og malte plater i himling.

Det er et vindu nær dusjkabinettet, så tett dusjkabinett må fortsatt benyttes.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Badet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og 1:50 lokalt fall rundt sluk.

Total høydeforskjell fra gulv ved dør til sluk er 28 mm.

Det er påvist sprekker i mykfuger mellom gulv og vegg ved pipe, og det er noe sprang mellom gulvfliser rundt sluk.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har plastsluk og banemembran med ukjent utførelse som tettesjikt.

Tettesjiktet er underliggende, og det er synlig under slukets klemring.

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Det er ikke påvist behov for tiltak så lenge tett dusjkabinett benyttes til badet igjen renoveres.

Tilstandsrapport



Plastsluk, og tettesjikt er synlig under slukets klemring.

1. ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Badet har servantinnredning med overskap med speil, toalett og dusjkabinett. Dusjkabinett er direkte tilkoblet avløp.

1. ETASJE > BAD

Ventilasjon

Badet har ventilasjon via elektrisk styrt vifte tilknyttet pipens lufteløp og tilluft via vindusventil.

1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner da vanninstallasjoner vender mot kjøkkeninnredning.

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning i vinkel med halvøy med lakkerte, profilerte fronter og heltre benkeplate med nedfelt rustfri servant med sidefelt. Det er overskap over innredning og et flislagt felt mellom benkeplate og overskap.

Løsning med avsatt plass til komfyr, og det er plass til kjøleskap i rommet.

Årstall: 2002

Kilde: Faktura e.l

1. ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut, sannsynligvis til pipens lufteløp.

SPESIALROM

2. ETASJE > TOALETTRUM

Tilstandsrapport

TG 3 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med gulvbelegg, og overflater kledd med trepanel.
Det har toalett og servant.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Boligen har vannrør av kobberør og av plast (rør i rør).
Vannmåler og stoppekran er plassert i kjeller.

Vurdering av avvik:

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

Eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ledes til kjellerrom uten sluk.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.
- Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.



Eventuelt lekkasjevann ledes til kjeller uten sluk.



Det er ikke montert tettemuffer i enden av varerør i rørsjakt på badet.

TG 2 Avløpsrør

Boligen har avløpsrør av plast.
Avløpsluftung ledes mest sannsynlig over tak i luftehatt, og det er stakemulighet i inspeksjonsluke på badet.

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

Boligen har naturlig ventilasjon via veggventiler og vindusventiler.

Tilstandsrapport

TG 2 Andre VVS-installasjoner

Det er et plastsluk, servant og opplegg for vaskemaskin i bodrom ved inngangspartiet.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør undersøkes om den vonde lukten stammer fra en av vvs-installasjonene.

TG 2 Varmtvannstank

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

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.



Utilfredsstillende el-tilkobling iht. gjeldende forskrift.

TG 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 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.

Boligen har åpent elektrisk anlegg med i hovedsak jodede stikkontakter og sikringsskap fra 2001 med automatsikringer, overspenningsvern, jordfeilbryter og jordfeilvarsler plassert i bod ved inngangspartiet.

Det er elektriske varmekabler på bad, gang, hall med trapp og bod ved inngangspartiet.

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.

1945

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

Ja

Tilstandsrapport

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Det foreligger fakturaer for mange elektriske arbeider, men ikke samsvarserklæringer.

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, brantilløp 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

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 er av eldre dato, og det foreligger ikke samsvarserklæringer. Det anbefales derfor at det innhentes en utvidet el-kontroll utført av autorisert foretak.

Generell kommentar

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

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 2022.

1. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

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

Nei

3. Er det skader på røykvarslere?

Nei

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

Nei

Tilstandsrapport

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Boligen har drenering i form av tilbakefylling med stedlige masser fra byggeår mot nord, og det er opplyst at det ble gravd drenering for hånd på resterende sider på starten av 2000-tallet.

Det er synlig fuktsperre på grunnmur mot øst, delvis mot sør og delvis mot nord.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Da boligen har krypkjeller og en grovkjeller som består av åpne betongkonstruksjoner og bare kan benyttes til enkel lagring vil bortledning av takvann og reduisering av luftfuktighet være mer hensiktsmessige tiltak som kan forsøkes før drenering vurderes.

Da det ikke er tett fuktsperre mot grunnen under boligen så kan fuktopptrekk oppstå fra grunnen uavhengig av dreneringen.

Grunnmur og fundamenter

Boligen har grunnmur og ringmur av betong.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

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



Eksempel på utvendig skråriss.



Innvendig skråriss.

Terrengforhold

Eiendommen er opparbeidet tilnærmet flat rundt bygningene, og det er lokalt fall fra bolig.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Boligen har kommunalt vann med vannledning av plast og privat avløp med slamavskiller av betong med avløpsledning av plast.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

- 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.

Septiktank

Boligen har en 3-kamret slamavskiller av betong med overløp til grøft.

Vurdering av avvik:

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

Løsningen er av en slik alder at sviktende funksjon på infiltrering kan forekomme. Dette kan blant annet fremprovoseres ved en bruksendring som fører til større belastning.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke kjent med behov for tiltak, men kjøper må planlegge med renovering av avløpssystemet. Dette er søknadspliktig inn til kommunen og det kan i den forbindelse bli gitt pålegg vedrørende utførelsen.

Bygninger på eiendommen

Uthus



Anvendelse

Byggeår

1936

Kommentar

Standard

Normal uthusstandard

Vedlikehold

Deler har normalt vedlikehold, og deler har etterslep på vedlikehold

Beskrivelse

Uthus i hovedsak punktfundamentert på terreng med trebjelkelag og tregulv, og deler med grusdekke. Tidligere fjøs har grovstøpt dekke.

Vegger er av bindingsverkskonstruksjon utvendig kledd med stående og liggende bordkledning, men tidligere fjøs har innvendige murvegger.

Takkonstruksjon er av sperretak teknet med metallplater. Bygget er velegnet til lagring.

Tidligere fjøs brukes som snekkerverksted med ildsted med stålppe og innlagt strøm via jordkabel til lys og stikkontakter. Det er en gangdør til verkstedet, to doble labankdører til uthuset og en åpning til redskapsboden.

Det er inngang til gjødselkjeller mot øst, og en enkel utedo.

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

Tilbygg / modernisering

1970

Tilbygg

Stabbur



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Ukjent byggeår

Standard

Normal standard

Vedlikehold

Normalt vedlikehold

Beskrivelse

Stabbur punktfundamentert på terreng med trebjelkelag og tregulv. Vegger er av bindingsverkskonstruksjon utvendig kledd med liggende bordkledning. Takkonstruksjon er av sperretak teknet med eldre sementstein. Stabburet er innredet med laminatgulv i første etasje og teppefliser på loft, og vegger og himlinger er kledd med trepanel. Loftet er ikke målbart areal grunnet lav takhøyde (156 cm under flathimling). Det er adkomst til loft via enkel trestige fra en loftsluke.

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

Tilbygg / modernisering

1999

Stabburet ble istandsatt

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

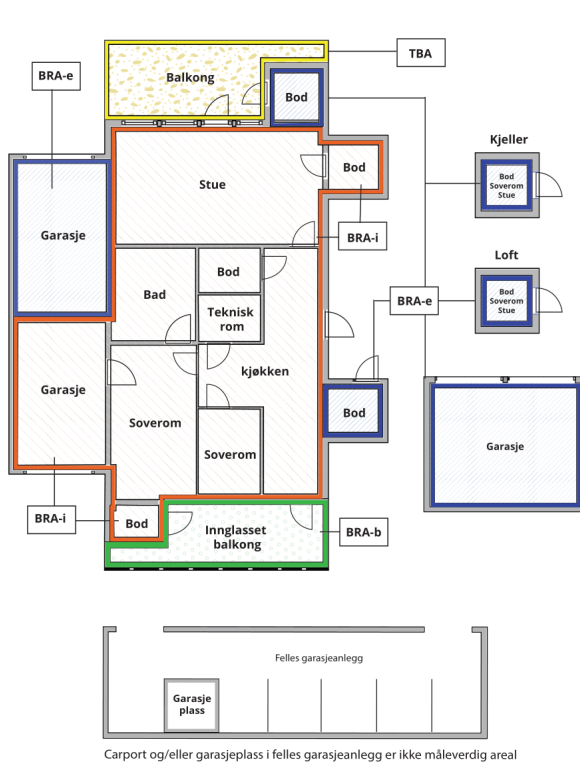
Hva er måleverdig areal?

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 ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. Etasje	50			50	
1. Etasje	70			70	45
SUM	120				45
SUM BRA	120				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Gang, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Toalettrom		
1. Etasje	Vindfang, Bod med opplegg for vaskemaskin, Kjøkken, Spiskammers, Stue, Spisestue, Hall m/trapp, Bad		

Kommentar

Areal etter innvendig oppmåling på stedet med laser avstandsmåler.

Det er kjeller under deler av boligen, men denne har ikke målbart areal grunnet lav takhøyde.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Dokumentasjon er fremvist.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Uthus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		100		100	
Gjødselkjeller		20		20	
SUM		120			
SUM BRA	120				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Redskapsbod, Garasje, Bodrom, Verksted	
Gjødselkjeller		Gjødselkjeller	

Kommentar

Areal etter innvendig oppmåling på stedet med laser avstandsmåler.

Stabbur

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		9		9	
SUM		9			
SUM BRA	9				

Romfordeling

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

Kommentar

Areal etter innvendig oppmåling på stedet med laser avstandsmåler.

Det er et innredet loft, men dette har ikke målbart areal grunnet lav takhøyde.

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	117	3
Uthus	0	120
Stabbur	9	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.8.2025	Jan Martin Rønning	Takstingeniør
	Trude Brattli	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3417 GRUE	2	97		0	12320.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Solørvegen 2025

Hjemmelshaver

Brattli Trude

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger blant landbruksarealer med usjenert beliggenhet cirka 9 km nord for Kirkenær som er kommunesentrum.

Adkomstvei

Adkomst fra riksveg til cirka 420 m privat vei til eiendommen.

Tilknytning vann

Kommunalt vann

Tilknytning avløp

Privat avløp.

Regulering

Eiendommen ligger i et område som er regulert til LNRF-område (landbruks-, natur-, reindrifts- og friluftsområder) i kommuneplanen.

Om tomten

Eiendommen har en tilnærmet flat tomt rundt bygningene opparbeidet med plen, hellelagt gangsti, bed, prydbusker, flaggstang, gruset rundkjøring på tunet og noe villniss.

Tinglyste/andre forhold

Det foreligger fire tinglyste heftelser på eiendommen: 2 angående elektriske kraftlinjer fra 1935 og 2007, en avtale fra 1963 angående fremtidig vedlikehold av hovedkanalen Sorka-riksveg 80, og en borett fra 2013 der rettighetshaver er død.

Siste hjemmelsovergang

År	Type
2024	Skifteoppgjør

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	10.07.2025		Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift	09.08.2025		Gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner	08.04.2013		Gjennomgått		Nei
Statens Kartverk	09.08.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.08.2025	
2	11.08.2025	

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 oppstas 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/OP2014>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon