

# Tilstandsrapport

 Enebolig

 Solørvegen 629, 2264 GRINDER

 GRUE kommune

 gnr. 24, bnr. 57

Sum areal alle bygg: BRA: 229 m<sup>2</sup> BRA-i: 165 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 01.01.2025

Rapportdato: 13.01.2025

Oppdragsnr.: 20580-1190

Referansenummer: DK9699

Autorisert foretak: Øystein Opås Takstforretning AS

Sertifisert Takstingeniør: Anders Austad



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.

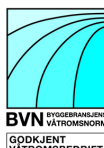
De fleste av våre oppdrag er i mellom Hamar og Oslo, men vi tar også på oss oppdrag utenfor dette området.



### 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
- 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 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 bygnings sakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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

! TG 0

### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

! TG 1

### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og 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: 1957

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takplater av metall fra 2018. Ukjent type undertak. Takrenner, nedløp og beslag av metall. Overgangsbeslag på pipe.

Vegger av bindingsverk. Normal isoleringsmetode på byggetidspunkt var med flis. Fasader er kledd med liggende trekledning. Det er ved forrige omsetning opplyst lektet ut for lufting med sløyfer.

Stedsbygget sperretak. Ventilering av loft med ventil i gavler.

Vinduer av tre med isolerglass av ulike aldre. Eldste vinduer er ut fra merking fra 2005. Noen vinduer med glassbyggerstein i kjeller.

Entredør av tre med isolerglass. Kjellerdør av tre, med magnet.

Veranda ved kjellernedgang er punktfundamentert på pilarer av betong og bygget i trekonstruksjoner. Ukjent med frostsikring av fundamentering. Tettet med takplater av metall på undersiden.

Veranda ved entre er punktfundamentert og bygget i trekonstruksjoner. Ukjent med frostsikring av fundamentering.

Utvendig kjellernedgang av betong/annen mur. Gulv av betong og sluk i gulv. Takoverbygg av tre tekket med plastplater.

### INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater med fliser, tepper og laminat på gulv, MDF-plater, trepanel og tapet på vegger og tapet, takesplater, trepanel og MDF-panel i himling.

Støpt dekke mellom kjeller og 1. etasje. Bjelkelag mellom 1. og 2. etasje. Ukjent med oppbygging og isolering i konstruksjonene.

Pipe av tegl, sotluke i kjeller. Vedovn i kjeller med malt og flislagt brannmur og fliser på gulv.

Vedovn i stue i 1. etasje med brannmur som er malt og belagt med stein. Glassplate på gulv.

Overflater i kjeller med fliser, laminat og malt betong på gulv, hovedsakelig pusset og malt tresonitt på vegger og malt betong og mur i himling. Noen delevegger er lettvegger av tre.

Deler av vegger og overgang gulv/vegger er tildekket på befaring.

Trapp til kjeller av tre. Trapp til 2. etasje av tre med teppe i trinn.

Innvendige dører i ulik utførelse.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

### Vaskerom

Våtrom er bygget når TEK 17 var gjeldende teknisk forskrift. Malt tapet på vegger og malt betong i himling. Fliser på gulv med sokkelflis opp på vegg. Det er ikke fall på gulv. Sluk av plast. Det kan ses membran rundt sluk, men tilslutning til sluk kan ikke verifiseres. Benkeplate med utslagsvask og veggskap. Opplegg til vaskemaskin. Ventilering med elektrisk avtrekksvifte.

### Bad

Bad er bygget når TEK 17 var gjeldende teknisk forskrift. Fliser på vegger og malt betong i himling. Det ble på befaring i 2022 observert riss/sprekk i to stk. veggfliser i dusjsonen. Som en estetisk utbedring er det i etterkant limt på sto stk. sokkelfliser utenpå de skadede flisene. Det er opplyst benyttet primer for vedheft. Dette ble utført av tidligere eier. Fliser og mosaikkfliser på gulv. Hoveddel av gulv er flatt. Nedsenk til dusjnise på ca. 13 mm. Fall i dusj på ca. 0,5:100. Sluk av plast. Det kan ses membran rundt sluk, men tilslutning til sluk kan ikke verifiseres. Åpen dusjløsning, toalett og servantinnredning. Mekanisk avtrekk, tilluft rundt dør.

### Bad

Bad er renvert når TEK 17 var gjeldende teknisk forskrift. Fliser på vegger og trepanel i himling. Fliser på gulv. Fall på hoveddel av gulv er på ca. 0,5:100 og fall i dusjsonen på ca. 1:50. Samlet høydeforskjell på gulv mellom dør og sluk er på ca. 28 mm. Det er lagt nye fliser på gulv før salg i 2022 etter at det ble oppdaget bom og riss i enkelte fliser på gulvet under befaring. Arbeider ble utført i privat regi. Sluk av plast. Under arbeidene med utskifting av gulvfliser i 2022 er det opplyst og fremvist billedokumentasjon for følgende fremgangsmåte: Fliser ble revet, flislim ble ikke fjernet. Det ble primet oppå flislimet og deretter lagt ny fallstøp. Oppå fallstøpen ble det lagt ett nytt lag med smøremembran på gulv. Den opprinnelige membranen med overgang til membran på vegg er bevart. Åpen dusjløsning, toalett og servantinnredning. Det er elektrisk styrt avtrekksvifte.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med slette fronter, laminert benkeplate og vask med sidefelt i rustfritt stål. Løsning med avsatt plass til hvitevarer. Hvitevarer medfølger ikke dersom ikke dette avtales særskilt. Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### SPELALROM

[Gå til side](#)

### Toalettrom

Fliser på gulv, fliser og malt tapet på vegger og MDF-panel i himling. Rommet er innredet med toalett og servant. Mekanisk avtrekk.

# Beskrivelse av eiendommen

## TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vanninntak med måler og stoppekran i kjeller.  
Vannrør av plast (rør i rør). Synlig avløpsrør av plast. Stakepunkt i kjeller bak skap. Ukjent type bunnledning.  
Naturlig ventilering med veggventiler.  
Sentralstøvsuger fra ca. 2018.  
To stk. luft til luft varmepumper. Det var service på varmepumper i januar 2025.  
Varmtvannsbereder med kapasitet på ca. 200 liter. Koblet til strøm med fast punkt.  
Boligen har både skjult og åpent lagt elektrisk anlegg. Sikringsskap i kjellertrapp med jordfeilsautomater.  
Brannvarsler i alle etasjer. Brannslukker i boligen.

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.  
Ukjent alder og løsning og for dreneringen. Kan se klemt avslutning på fuktsperre ved kjellernedgang og mot øst.  
Grunnmur er pusset og malt over terreng.  
Hovedsakelig flatt terreng og med svakt fall fra bygget.  
Ukjent materiale og alder på stikkledninger.  
Ukjent alder på tank og løsning for infiltrasjon.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

## Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

## Garasje

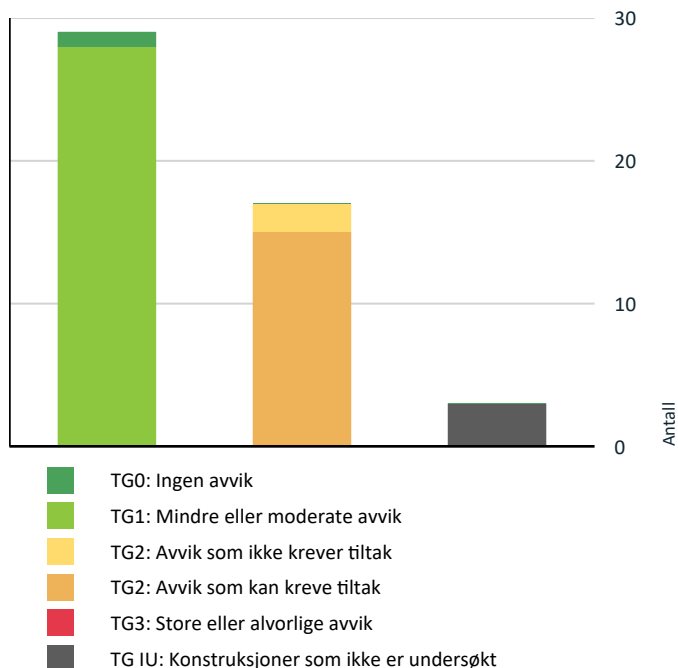
- Det foreligger ikke tegninger

## Uthus

- Det foreligger ikke tegninger

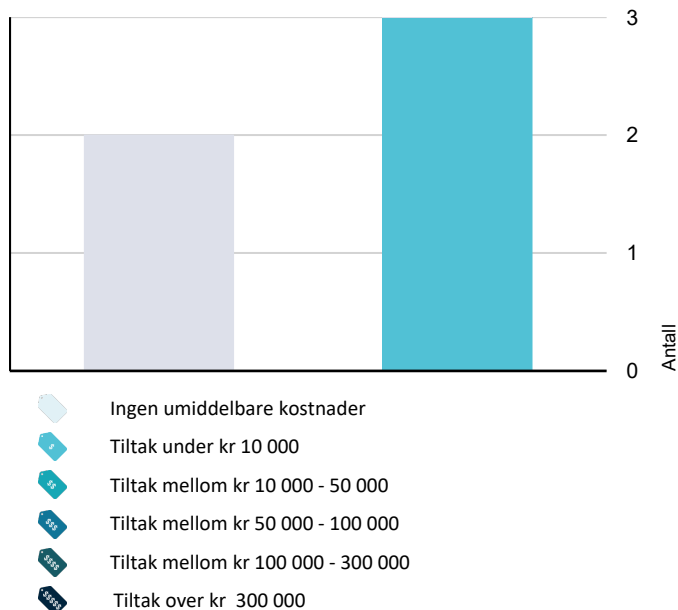
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Bolighuset ble befart innvendig og utvendig. 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 IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > 1. etasje > Bad > Fukt i tilliggende konstruksjoner [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Bad > Fukt i tilliggende konstruksjoner [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Fukt i tilliggende konstruksjoner [Gå til side](#)

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

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

# Sammendrag av boligens tilstand

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

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

! Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

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

! Våtrom > Kjeller > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

## ! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)



# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



### Byggeår

1957

### Standard

Normal boligstandard.

### Vedlikehold

Normalt vedlikeholdt og oppgradert i senere år.

### Tilbygg / modernisering

2018	Bygget begge verandaer. Utført i privat regi. Opplyst ved forrige salg.
2018	Alle vannrør er skiftet. Utført i egen regi. Selger opplyser å være utdannet rørlegger. Opplyst ved forrige salg.
2018	Skiftet 7 stk. små vinduer. Arbeider utført i privat regi. Opplyst ved forrige salg.
2018	Renovert bad i 1. etasje. Arbeider utført i privat regi. Opplyst ved forrige salg.
2018	Ny kjøkkeninnredning. Arbeider utført i privat regi. Opplyst ved forrige salg.
2018	Bygget nytt bad i kjeller. Arbeider utført i privat regi. Opplyst ved forrige salg.
2018	Ny fasadekledning. Delvis lagt asfaltplate bak kledningen. Arbeider utført i privat regi. Opplyst ved forrige salg.
2018	Gjort om strøminntak til å ligge i bakken. Nytt sikringsskap. Arbeider utført av Kirkenær Elektro. Arbeider utført i privat regi. Opplyst ved forrige salg.
2018	Pusset opp overflater. Arbeider utført i privat regi. Opplyst ved forrige salg.
2018	Ny taktekkning, takrenner, taknedløp og beslag. Bygget om takkonstruksjon på entre. Arbeider utført i privat regi. Opplyst ved forrige salg.
2019	Laget ny kjellernedgang. Utført i privat regi. Opplyst ved forrige salg.
2022	Installert to stk. luft til luft varmpumper og elektriske panelovner. Varmepumper levert og montert av Hedmark Rehab Service.
2022	Installert føler og termostat og koblet til varmekabler på bad i 1. etasje. Utført av innleid foretak.
2022	Installert fiber til boligen.
2023	Malt kjøkkeninnredning samt overflater på kjøkken, begge stuer, hall og 2. etasje.
2024	Beiset fasader.
2024	Montert pipehatt. Utført av innleid foretak.
	Andre arbeider som er utført i perioden 2022 - 2025: Malt kjøkkeninnredning samt overflater på kjøkken, begge stuer, hall og 2. etasje. Montert skyvedør til bad i kjeller og skyvefronter på benk på vaskerom. Montert dør for forrådsrom. Skiftet utelamper.

## UTVENDIG

# Tilstandsrapport

## TG 1 Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Takplater av metall fra 2018. Ukjent type undertak. Dekket av snø på befaring.

## TG 1 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag av metall. Overgangsbeslag på pipe.  
Belistning og ikke innfelt beslag i overgang tak over entre og opprinnelig del.  
Hovedsakelig dekket av snø på befaring.



Avslutning med belistning og ikke innfelt beslag.

## TG 1 Veggkonstruksjon

Vegger av bindingsverk. Normal isoleringsmetode på byggetidspunkt var med flis. Fasader er kledd med liggende trekledning. Det er ved forrige omsetning opplyst lektet ut for lufting med sløyfer.

## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Stedsbygget sperretak. Ventilering av loft med ventil i gavler.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Loft er kun inspisert fra luke grunnet mangel på loftstige og gangbart gulv.  
Misfarging etter fuktighet rundt pipe. Det måles tørt på befaring.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke observert behov for tiltak.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## TG 1 Vinduer

Vinduer av tre med isolerglass av ulike aldre. Eldste vinduer er ut fra merking fra 2005. Noen vinduer med glassbyggerstein i kjeller.  
Stedvis noe lett utvendig slitasje.

## TG 1 Dører

Entredør av tre med isolerglass. Kjellerdør av tre, med magnet.

# Tilstandsrapport

## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda ved kjellernedgang er punktfundamentert på pilarer av betong og bygget i trekonstruksjoner. Ukjent med frostsikring av fundamentering. Tettet med takplater av metall på undersiden. Noe skjevheter.

Veranda ved entre er punktfundamentert og bygget i trekonstruksjoner. Ukjent med frostsikring av fundamentering.  
I store deler dekket av snø på befaring.

### Vurdering av avvik:

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

Noe slitasje på overflater på rekkverk.

### Konsekvens/tiltak

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

Vedlikehold av overflater på rekkverk.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TG 1 Utvendige trapper

Utvendig kjellernedgang av betong/annen mur. Gulv av betong og sluk i gulv. Takoverbygg av tre dekket med plastplater.

## INNSENDIG

## TG 1 Overflater

Innvendige overflater med fliser, tepper og laminat på gulv, MDF- plater, trepanel og tapet på vegger og tapet, takessplater, trepanel og MDF-panel i himling.

## TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt dekke mellom kjeller og 1. etasje. Bjelkelag mellom 1. og 2. etasje. Ukjent med oppbygging og isolering i konstruksjonene.  
Det er foretatt stikkprøve med måling av høydeavvik i stuer.

## 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 tegl, sotluke i kjeller. Vedovn i kjeller med malt og flislagt brannmur og fliser på gulv. Vedovn i stue i 1. etasje med brannmur som er malt og belagt med stein. Glassplate på gulv.

### Vurdering av avvik:

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

Pipe er kontrollert av innleid foretak og det er ikke behov for installering av stålrør.

### Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

## • Andre tiltak:

Det er ikke behov for tiltak.

## TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Overflater i kjeller med fliser, laminat og malt betong på gulv, hovedsakelig pusset og malt tresonitt på vegger og malt betong og mur i himling. Noen delevegger er lettvegger av tre.

Deler av vegger og overgang gulv/vegger er tildekket på befaring.

## TG 2 Innvendige trapper

Trapp til kjeller av tre. Trapp til 2. etasje av tre med teppe i trinn.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.

## TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører i ulik utførelse.

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

#### Generell

Bad er renoverert når TEK 17 var gjeldende teknisk forskrift.

### 1. ETASJE > BAD

## TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser på vegger og trepanel i himling.

### 1. ETASJE > BAD

## TG 1 Overflater Gulv

Fliser på gulv. Fall på hoveddel av gulv er på ca. 0,5:100 og fall i dusjonen på ca. 1:50. Samlet høydeforskjell på gulv mellom dør og sluk er på ca. 28 mm. Det er lagt nye fliser på gulv før salg i 2022 etter at det ble oppdaget bom og riss i enkelte fliser på gulvet under befaring. Arbeider ble utført i privat regi.

### 1. ETASJE > BAD

## TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk av plast. Under arbeidene med utskifting av gulvfliser i 2022 er det opplyst og fremvist bildedokumentasjon for følgende fremgangsmåte:

Fliser ble revet, flislim ble ikke fjernet. Det ble primet oppå flislimet og deretter lagt ny fallstøp. Oppå fallstøpen ble det lagt ett nytt lag med smørmembran

# Tilstandsrapport

på gulv. Den opprinnelige membranen med overgang til membran på vegg er bevart.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Opprinnelig utførelse av membran er ikke dokumentert.

Mansjetten rundt sluk kan ikke verifiseres med syn, men det er opplyst at det er benyttet dette i tilslutning til klemring.

At det er benyttet to sjikt med smøremembran på gulv kan skape en problematikk dersom det øverste laget ikke er helt tett inn mot vegger, da kan fuktighet trenge ned i gulv uten noen mulighet for å tørke opp. Dette kan på sikt medføre at fliser løsner.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke observert behov for tiltak vedrørende membran.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Åpen dusjløsning, toalett og servantinnredning.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt avtrekksvifte.

## 1. ETASJE > BAD

### TG IU Fukt i tilliggende konstruksjoner

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

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

## KJELLER > BAD

### Generell

Bad er bygget når TEK 17 var gjeldende teknisk forskrift.

## KJELLER > BAD

### TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser på vegger og malt betong i himling.

Det ble på befaring i 2022 observert riss/sprekk i to stk. veggfliser i dusjsonen. Som en estetisk utbedring er det i etterkant limt på sto stk. sokkelfliser utenpå de skadede flisene. Det er opplyst benyttet primer for vedheft. Dette ble utført av tidligere eier.

# Tilstandsrapport



Sprekk i to veggfliser i dusj. Det er limt to stk. sokkelfliser utenpå fliser på denne vegg.

## KJELLER > BAD

### 1 TG 2 Overflater Gulv

Fliser og mosaikkfliser på gulv. Hoveddel av gulv er flatt. Nedsenk til dusjnisse på ca. 13 mm. Fall i dusj på ca. 0,5:100.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

## KJELLER > BAD

### 1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk av plast. Det kan ses membran rundt sluk, men tilslutning til sluk kan ikke verifiseres.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Utførelse av membran er ikke dokumentert.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke observert behov for tiltak.

## KJELLER > BAD

### 1 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Åpen dusjløsning, toalett og servantinnredning.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

Noe svelling nederst på servantinnredning.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

## KJELLER > BAD

### 1 TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk, tilluft rundt dør.

## KJELLER > BAD

### 1 TG IU Fukt i tilliggende konstruksjoner

# Tilstandsrapport

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

**Vurdering av avvik:**

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

**Konsekvens/tiltak**

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

## KJELLER > VASKEROM

### Generell

Våtrom er bygget når TEK 17 var gjeldende teknisk forskrift.

## KJELLER > VASKEROM

### TG 1 Overflater vegger og himling

Malt tapet på vegger og malt betong i himling.

## KJELLER > VASKEROM

### TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulv med sokkelflis opp på vegg. Det er ikke fall på gulv.

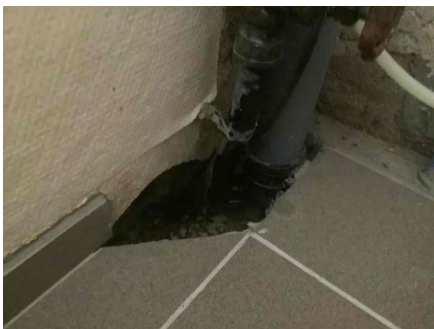
**Vurdering av avvik:**

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

**Konsekvens/tiltak**

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Åpning i gulv ved gjennomføring.

## KJELLER > VASKEROM

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk av plast. Det kan ses membran rundt sluk, men tilslutning til sluk kan ikke verifiseres.

**Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:

Utførelse av membran er ikke dokumentert.

**Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:

Det er ikke observert behov for tiltak.

# Tilstandsrapport

## KJELLER > VASKEROM

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Benkeplate med utslagsvask og veggskap. Opplegg til vaskemaskin.

## KJELLER > VASKEROM

### TG 1 Ventilasjon

Ventilering med elektrisk avtrekksvifte.

## KJELLER > VASKEROM

### TG IU Fukt i tilliggende konstruksjoner

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

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med slette fronter, laminert benkeplate og vask med sidefelt i rustfritt stål. Løsning med avsatt plass til hvitevarer. Hvitevarer medfølger ikke dersom ikke dette avtales særskilt.

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## SPESIALROM

### 1. ETASJE > WC

#### TG 1 Overflater og konstruksjon

Fliser på gulv, fliser og malt tapet på vegger og MDF-panel i himling. Rommet er innredet med toalett og servant. Ventilering med mekanisk avtrekk. Stedvis mindre pløser i tapet.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

Vanninntak med måler og stoppekran i kjeller. Vannrør av plast (rør i rør).

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompensierende løsning.
- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.



# Tilstandsrapport

Rør i bodrom har avrenning til rom uten sluk.  
Det er ikke forsegling mellom vannrør og varerør under benker på vaskerom og kjøkken.  
Arbeid er delvis utført i privat regi av tidligere eier.

## 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.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## ⓘ TG 2 Avløpsrør

Synlig avløpsrør av plast. Stakepunkt i kjeller bak skap. Arbeider er delvis utført i privat regi av tidligere eier. Ukjent type bunnledning.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt 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.

## ⓘ TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilering med veggventiler.

## ⓘ TG 1 Andre VVS-installasjoner

Sentralstøvsuger fra ca. 2018.  
To stk. luft til luft varmpumper. Det var service på varmpumper i januar 2025.

## ⓘ TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder med kapasitet på ca. 200 liter. Koblet til strøm med fast punkt.

## ⓘ TG 1 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 forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.*

Boligen har både skjult og åpent lagt elektrisk anlegg. Sikringsskap i kjellertrapp med jordfeilsautomater.  
Det har i dagens eie blitt gjort enkelte oppgraderinger, blant annet med montering av led-belysning i kjeller.  
Det er fremlagt dokumentasjon på at det i 2024 er utført el-kontroll av anlegget. Dette legges til grunn for tilstandsgraden.

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)?

Ja

### Spørsmål til eier

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

Ja

**For arbeider utført i regi av dagens eier.**

### Inntak og sikringsskap

# Tilstandsrapport

3. 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?

Nei

## Generell kommentar

TG er satt ut fra fremvist el-kontroll.

## TG 0 Branntekniske forhold

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygnings sakkyndig 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.*

Brannvarsler i alle etasjer. Brannslukker i boligen.

1. Er det mangler på røykvarsler 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 skader på røykvarslere?  
Nei
4. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
Nei

## TOMTEFORHOLD

### TG 1 Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

### TG 2 Drenering

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

Ukjent alder og løsning og for dreneringen. Kan se klemt avslutning på fuktsperre ved kjellernedgang og mot øst.

#### Vurdering av avvik:

• Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for dreneringen er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

#### 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.

### TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur er pusset og malt over terreng.  
Stedvis noen mindre riss i overflater.

### TG 2 Terrengforhold

# Tilstandsrapport

Hovedsakelig flatt terreng og med svakt fall fra bygget.

**Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:

Det er ikke helhetlig fall på terreng bort fra bygget.

**Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:

Det er ikke behov for tiltak.

## 📍 TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Ukjent materiale og alder på stikkledninger.

**Vurdering av avvik:**

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

Ukjent alder på tank og løsning for infiltrasjon.

**Vurdering av avvik:**

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt 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.

# Bygninger på eiendommen

## Garasje



### Anvendelse

### Byggeår

2021

### Kommentar

### Standard

Normal standard.

### Vedlikehold

Ferdigstilt i 2021.

### Beskrivelse

Fundamentert med støpt plate og lav ringmur av betong. Vegger av bindingsverk og takkonstruksjon av takstoler. Fasader er kledd med liggende trepanel og tak er teknet med takplater av metall. Takrenner, nedløp og beslag av metall. To stk. porter med elektriske åpnere. Vinduer av tre med to lag enkle glass. Enkel entredør av tre. Innvendig er det betonggulv og trepanel på vegger og i himling. Bygget har innlagt strøm. Det er installert luft til luft varmepumpe.

Det ble av forrige eier utført arbeider i privat regi på det elektriske anlegget. Alle arbeider i regi av dagens eier er utført av innleid foretak.

### Tilbygg / modernisering

2023	Isolert vegg og takkonstruksjon med mineralull. Kledd overflater med trepanel. Installert luft til luft varmepumpe. Installert ladeboks for el-bil. Utført diverse elektriske arbeider.
2024	Beiset fasader.

## Uthus



### Anvendelse

### Byggeår

1957

### Kommentar

### Standard

Enkel standard.

### Vedlikehold

Normalt vedlikeholdt.

### Beskrivelse

Bygget er punktfundamentert. Vegger av bindingsverk/reisverk og takkonstruksjon av stedsbygget sperretak. Fasader er kledd med liggende trepanel, stående trepanel og eternitplater. Eternit inneholder asbest og rever spesialbehandling ved håndtering. Taktekking med takplater av metall. Stedsbyggede dører av tre. Vindu av tre med enkle glass. Innvendig er det tregulv og grusbakke og hovedsakelig åpne konstruksjoner.

# 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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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 boden
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	61			61	
1. etasje	67			67	49
2. etasje	37			37	
<b>SUM</b>	<b>165</b>				<b>49</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>165</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Bad , Vaskerom , Trapperom , Kjellerstue/soverom, Bodrom 1, Bodrom 2		
1. etasje	Bad , Kjøkken , Wc , Entré , Trapperom , Stue , Spisestue		
2. etasje	Trapperom , Soverom 1, Soverom 2		

### Kommentar

Areal etter oppmåling på stedet.

Det er stedvis himlingshøyde i kjeller på rett under 1,9 meter, dette varierer rundt om i kjelleren. Areal med himlingshøyde på under 1,9 meter er ikke målbart iht. takstbransjens målerregler, men hele kjellerarealet er her medtatt da det vanskelig kunne skilles ut de områder som hadde en fri høyde på rett under 1,9 meter.

## 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:* Dokumentasjon er ikke fremlagt.

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Garasje

### 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		40		40	
<b>SUM</b>		<b>40</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>40</b>				

### Romfordeling

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

### Kommentar

Areal etter oppmåling på stedet.

### 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:*

## Uthus

### 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		24		24	
<b>SUM</b>		<b>24</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>24</b>				

### Romfordeling

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

### Kommentar

Areal etter oppmåling på stedet.



## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:*

### 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:*

## 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	148	17
Garasje	0	40
Uthus	0	24

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
01.1.2025	Anders Austad	Takstingeniør
	Anders Austad	Takstingeniør
01.8.2022	Anders Austad	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3417 GRUE	24	57		0	1066.7 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Solørvegen 629

### Hjemmelshaver

Per Nilsen Nordby

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger i landlige omgivelser mellom Kirkenær og Grinder. Nærområdet består i det vesentlige av landbruksarealer og spredt boligbebyggelse. Det er gang- og sykkelsti til Kirkenær. Til Kirkenær sentrum er det ca. 4 km.

### Adkomstvei

Adkomst til eiendommen fra Solørvegen via privat grusvei over annen eiendom. Det fremkommer ikke tinglysning om veirett i grunnboken.

### Tilknytning vann

Offentlig vann.

### Tilknytning avløp

Privat avløp.

### Regulering

Ikke kontrollert.

### Om tomten

Gruset innkjøring og biloppstillingsplass. Hage med plen rundt boligen. Beplantning med bed, trær og busker. Hellelagt området foran entre. Betongheller langs husvegg. Beskrivelse fra befaring i 2022. Tomt var dekket av snø på befaring i 2025.

### Tinglyste/andre forhold

Ingen er opplyst.

## Siste hjemmelsovergang

### År

2022

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ingen		Nei

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholds krav 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 omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og 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 befaringstidspunktet. 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 dampsperrer 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.

## TILLEGGSENDERSØKELSER

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.

# 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.
- Fuktøk: 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 fuktøk (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 slitasjegrade: 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 bolig-omsetningen. 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/DK9699>

## 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