

Tilstandsrapport



Enebolig



Storbergsvegen 19 , 2256 GRUE FINNSKOG



GRUE kommune



gnr. 113, bnr. 140

Sum areal alle bygg: BRA: 175 m² BRA-i: 121 m²



Befaringsdato: 17.03.2026

Rapportdato: 27.03.2026

Oppdragsnr.: 21034-1427

Eiendomsverdi ref nr: NV6901

Autorisert foretak: Øystein Opås Takstforretning AS

Sertifisert Takstingeniør: Jan Martin Rønning



ØYSTEIN OPÅS
TAKSTFORRETNING AS

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Øystein Opås Takstforretning AS

Øystein Opås Takstforretning er ett selvstendig takseringsfirma som holder til på Kirkenær i Solør. Øystein Opås Takstforretning har fire ansatte og utfører alle typer takseringsoppdrag. Firmaet har eksistert siden 1983, først som personlig selskap, senere som aksjeselskap. Vi har lang erfaring og bred kunnskap innen verditaksering av alle typer eiendommer, tilstandsvurdering, 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

jan.martin@opastakst.no

476 25 025

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 1945

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligen har takkonstruksjon av stedsbygget sperretak med taktekking av metallplater. Takrenner, nedløpsrør og beslag er av metall.
Vegger er av bindingsverkskonstruksjon fra byggeår utvendig kledd med stående bordkledning.
Boligen har i hovedsak malte trevinduer med 2-lags isolerglass, og en malt ytterdør med glassrute.
Det er en vestvendt treplattning på terreng som også utgjør inngangspartiet.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater består av laminatgulv og furugulv, og vegger og himlinger er kledd med malte plater og trepanel.
Boligen har etasjeskille av trebjelkelag.
Det er en mursteinspipe med tilknyttet ildsted i stue.
Boligen har en liten kjeller med adkomst via luke i kjøkkengulvet med betonggulv og murvegger.
Det er krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv under store deler av boligen.
Boligen har en tretrapp i vinkel med tette opptrinn med malte vanger og beisede trinn.
Det er i hovedsak slette dører innvendig.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Badet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og to plastsluk, baderomsplater på vegger og lasert / malt trepanel i himling.
Det har servantinnredning med nedfelt servant og høyskap, toalett, dusj med forheng, panelovn, opplegg for vaskemaskin, opplegg for badekar, og naturlig ventilasjon.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning i vinkel med slette fronter og laminat benkeplate med nedfelt rustfri servant. Løsning med integrert oppvaskmaskin, avsatt plass til komfyr og det er plass til kjøleskap og fryseskap i rommet.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen har vannrør av kobberør med- og uten plastkappe, og synlige avløpsrør av plast.
Det er naturlig ventilasjon via veggventiler.
Varmtvannstanken er på cirka 200 liter, og den er plassert i kjeller.
Boligen har åpent elektrisk anlegg med både jordede og ujordede stikkontakter og åpen strømtavle med skrusikringer på vegg i trapp.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Boligen har ringmur av betong og av blokker, og mest sannsynlig drenering i form av tilbakefylling med stedlige masser fra byggeår.
Eiendommen har en slakt skrånende tomt.
Boligen har kommunalt vann og avløp via private stikkledninger.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

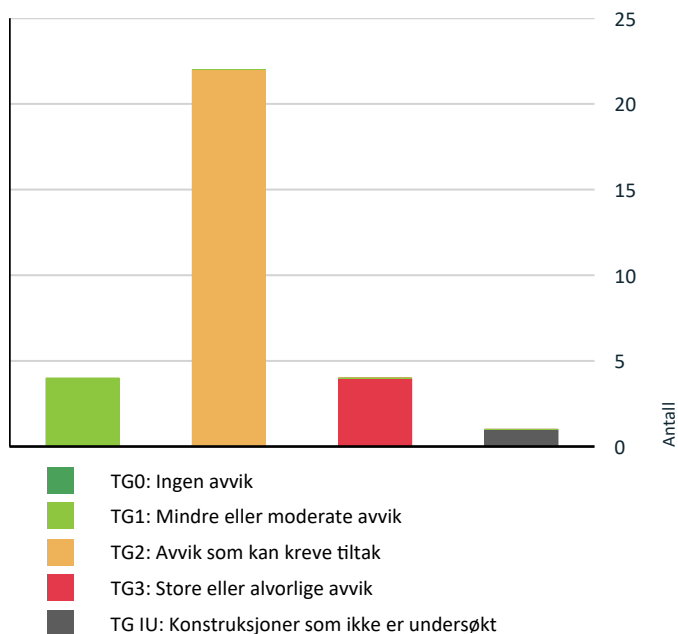
Enebolig

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

Det foreligger ikke byggemeldt tegning av tilbygget entrè, soverom og bod.

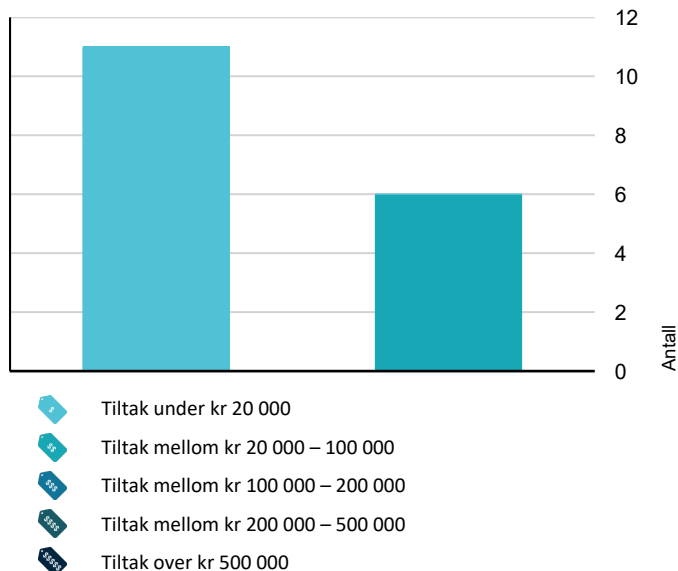
Sammendrag av boligens tilstand

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. 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, med unntak av hulltaking. Skjulte konstruksjoner er vurdert ut i fra normale byggemetoder på tidspunktet samt dens forventede levetid og gitte opplysninger. For vurdering av forventet levetid/brukstid er det gjort skjønnsmessige vurderinger. Der hvor en bygningsdel eller installasjon har passert halvparten av forventet brukstid settes TG 2, bygningsdelen/installasjonen er da inne i en periode hvor sviktende funksjon eller behov for tiltak kan forekomme. Måling av fall og helning på dekker er gjort med laser og tommestokk. Modernitet hensynstas ikke ved fastsetting av tilstandsgrad. For kontroll av om det er bom i fliser gjøres det stikkprøver. Tilstand på hvitevarer vurderes ikke. Potensielle kjøpere anbefales å samarbeide med bygningskyndig før budgivning både med befaring og med tolkning og forståelse av dette dokument for å ivareta sin undersøkelsesplikt og sikre rett forståelse av kvaliteten på objektet. Geologiske forhold er ikke kontrollert. Tomteareal er hentet fra Kartverket og det tas forbehold om at denne informasjonen er korrekt.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Enebolig

TG 3		STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK	
!	Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn		Gå til side
!	Innvendig > Rom Under Terreng		Gå til side
!	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter		Gå til side
!	Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt		Gå til side
TG IU		KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT	
!	Innvendig > Kryp kjeller		Gå til side
TG 2		AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK	
!	Utvendig > Takteking		Gå til side
!	Utvendig > Nedløp og beslag		Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

!	Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
!	Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
!	Utvendig > Vinduer	Gå til side
!	Utvendig > Dører	Gå til side
!	Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
!	Innvendig > Overflater	Gå til side
!	Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
!	Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
!	Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
!	Innvendig > Andre innvendige forhold	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
!	Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
!	Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
!	Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
!	Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
!	Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side

- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.
- ! Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ! Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår

1945

Kommentar

Iht. tidligere takst

Anvendelse

Standard

Normal standard.

Vedlikehold

Noe etterslep på vedlikehold.

Tilbygg / modernisering

1991	Tilbygg	Stue og bad
------	---------	-------------

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Boligen har taktekking av metallplater, og taket er besiktiget fra bakkenivå.
Det er ukjent undertak.

Årstall: 1999

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Nedløp og beslag

Beskrivelse

Boligen har takrenner, nedløpsrør og beslag av metall.
Det er overgangsbeslag rundt rundt pipe og takstige til pipe for feier.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Det er påvist frostsprengt nedløpsrør.

Det mangler takrenner mot øst.

Det er skjevheter i takrenne mot vest, sannsynligvis som følge av snøras.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

Frostsprengt nedløpsrør bør skiftes ut da lekkasje vil føre til økt fuktbelastning på konstruksjoner, og årsaken til frostspreng bør utbedres. Dette kan være ved å spyle opp drenerør.

Det er opplyst at takrenne mot øst skal monteres før salg.

Takrenne mot vest bør rettes opp eller skiftes ut. Skjevheter fører til lavere høyde, og der kan vann renne ut.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Frostsprengt nedløpsrør.

Veggkonstruksjon

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Det er noe værslitt kledning, spesielt mot sør.

Det er manglende lusinger bak kledning.

Kledningsbord er ubehandlet.

Vegg har skjevheter i overgang mellom opprinnelig bolig og tilbygget entrè, og dette skyldes mest sannsynlig grov utførelse da entrè ble tilbygget.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Det er ikke behov for å gjøre enkeltstående tiltak for å forbedre lufting bak bordkledningen, men hvis bordkledning skal skiftes på hele vegger bør lufting etableres.

Værslitt kledning bør skiftes ut.

Det bør monteres musebørster bak kledning.

Kledningsbord må behandles.

Skjevheter er kun kosmetiske, men disse bør rettes opp hvis kledning skal skiftes ut på hele vegger.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Ubehandlet kledningsbord.



Værslitt kledning.



Råteskadet kledning.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Boligen har takkonstruksjon av stedsbygget sperretak. Det er adkomst til to kneloft via kottdører og det er adkomst til kryploft over flathimling via inspeksjonsluke ved pipe.

Det ser ut til at loftet er isolert med flis og noe mineralull.

Loftet har ikke gangbart gulv, og dette er derfor besiktiget fra luke. Det er foretatt fuktmålinger i takspærre og spikerslag for stikketak fra luke, og det måles tørt på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.

Det er påvist fuktskjolder rundt pipe. Det er ukjent om dette har oppstått før taktekking ble skiftet ut, eller om det skyldes lekkasje eller at pipe trekker til seg fukt over tak og frakter den ned i konstruksjonen.

Det er værslitte vindskier, og avslutning av vindskier er uferdig mot sør.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

Følg med på forholdet rundt pipe.

Da taktekking skiftes ut bør det monteres diffusjonsåpent undertak.

Avslutning av vindskier må fullføres og vindskier må vedlikeholdes.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



Eksempel på værslitt vindski, og avslutning av vinds kier er ikke ferdigstilt.



Fuktskjolder rundt pipe.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Boligen har i hovedsak malte trevinduer med 2-lags isolerglass, men det er enkelte malte trevinduer med enkle glass og vareramme, og fire nyere vinduer av tre og pvc med 2-lags isolerglass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.

Vinduer i entrè består av vindusramme uten karm som er listet inn i åpning i vegg. Det er derfor ingen fuktsikring i form av dryppkant. Løsning fremstår noe ufagmessig, og man er avhengig av at fuge er tett for å unngå vanninntrenging i vegg.

Det er montert dekkbord under vinduer, og dette er montert utenpå karmen. Det er risiko for vanninntrenging mellom karm og dekkbord.

Vindu mangler vannbrett.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Følg med på fuge, og vinduer er modne for utskifting.

Dekkbord bør fjernes, og vannbrett med beslag bør flyttes opp til vinduenes dryppkant.

Vannbrett må monteres under vindu.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Vindusramme er listet inn og fuget i åpning i vegg.



Dekkbord er montert utenpå karm mellom vindu og vannbrett.



Vindu mangler vannbrett i bunnen.



Dekkbord er montert utenpå karm mellom vindu og vannbrett.

TG 2 Dører

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Boligen har en malt ytterdør med glassrute.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Ytterdør har skader og slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Ytterdør må vedlikeholdes eller skiftes ut.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Skader og slitasje i ytterdør.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Boligen har en vestvendt treplatting på terreng på 24 m² som også utgjør inngangspartiet. Plattingen ser ut til å være opplagret på stedlige masser.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Ender av terrassegulv har skader og slitasje, og gulvbordene er grovt kappet. Enkelte gulvbord er vridd og har løsnet.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Enkelte gulvbord bør skiftes ut, og ender bør rettkappes.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Skader og slitasje i ender av terrassegulv.



Terrassebord har løsnet og vridd seg.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Tilstandsrapport

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er i hovedsak helhetlige overflater men det er påvist enkelte avvik som:

Slipp og skader i laminatskjøter i stue.

Det mangler overgangslist på gulv i døråpning mellom stue og kjøkken.

Malingssøl på gulv i andre etasje.

Spredte sprekker og bølger i tapet.

Det er en enkel løsning rundt kjellerlem med teppe over.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

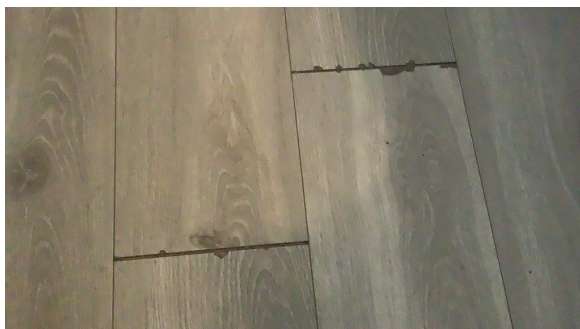
Slipp i laminatskjøter bør føres sammen og skader kan utbedres med reparasjonsvoks.

Overgangslist bør monteres.

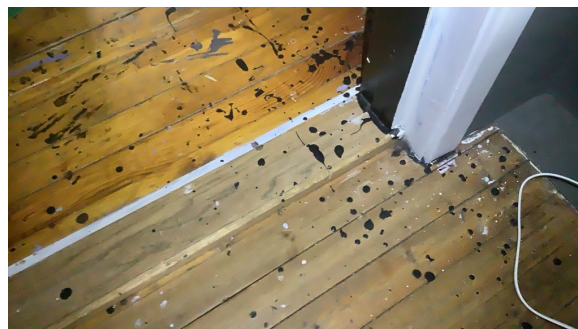
Furugulv må vedlikeholdes eller så må nytt toppsjikt legges.

Enkelte vegger er modne for vedlikehold.

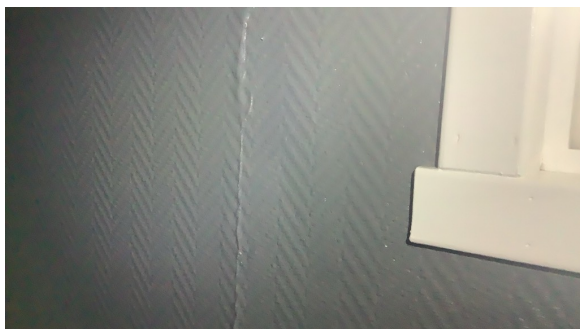
Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Slipp og skader i laminatskjøter.



Malingssøl på furugulv.



Eksempel på bølger i tapet.

! TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Boligen har etasjeskille av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Høydeavvik måles i stue.

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.

! TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Boligen har en mursteinspipe med tilknyttet ildsted i stue. Sotluke er plassert i kjeller.
Det var feiing i 2024 og feiertilsyn i 2025 uten avvik.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Maling har løsnet fra pipe på kjøkken.

Ildfast plate under ildsted dekker ikke tilstrekkelig da det anbefales at denne dekker minimum 30 cm forbi ilegg.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Pipe må vedlikeholdes på kjøkken.

Ildfast materiale bør utvides.

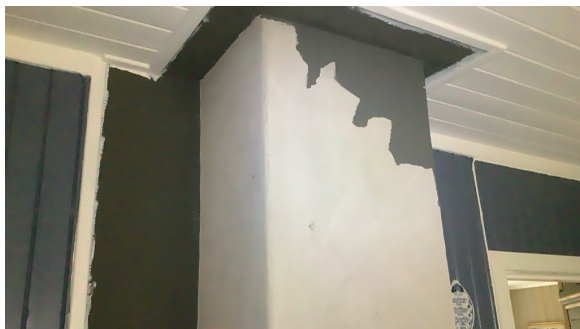
Kostnadsestimat: Under 20 000



Mangelfull størrelse på ildfast plate under ildsted.



Riss i puss på pipe.



Løsnet puss/maling på pipe på kjøkken.

Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Boligen har en liten kjeller med adkomst via luke i kjøkkengulvet. Det er betonggulv og murvegger.

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

Kjelleren har ikke målbart areal grunnet lav takhøyde.

Selger opplyser at det i perioder med flom i elva har stått noe vann i kjeller.

Vurdering av avvik:

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

Det er begrenset ventilasjon og det måles skadelig fuktinnhold i gulvbjelke.

Det er påvist råteskader i stubbeloftsbord.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Råteskadede stubbeloftsbord må skiftes ut, og det må undersøkes om det er skader i bjelker.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



Skadelig fuktinnhold, og råteskader i stubbeloftsbord.

! TG IU Kryp Kjeller

Beskrivelse

Boligen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Kryp Kjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Konsekvens/tiltak

- Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

! TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har en tretrapp i vinkel med tette opptrinn med malte vanger og beisede trinn.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Trapp har slitasje i trinn.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Vedlikehold av trinn.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Slitasje i trinn.

! TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Boligen har i hovedsak slette dører, men det er en profilert dør til bod.

Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Tilstandsrapport

Dører mangler skilt rundt vrider og to dører mangler låseskilt.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må påregnes.

Vedlikehold av dører.

Skilt rundt vrider og låseskilt må monteres.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Manglende låseskilt og utilfredsstillende utseende på dørblad.



Manglende skilt rundt vrider og låseskilt, og utilfredsstillende utseende på dørblad.

TG 2 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Skadedyr

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist museavføring på loft, og det er lagt ut musegift på kneloft.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det bør gjøres tiltak for å forhindre adkomst for mus i konstruksjoner.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er bygget mens byggt teknisk forskrift fra 2010 var gjeldende, og det foreligger ikke dokumentasjon for utførte arbeider.

Årstall: 2017

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Badet har baderomsplater på vegger og lasert / malt trepanel i himling.

Vurdering av avvik:

- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Skjøter er ikke ført tilstrekkelig sammen og det er ikke synlig silikon i hele skjøtenes lengde.

Plate er for smal mot hjørnet i dusjen, og hjørnelist tetter ikke mot plate.

Det er utett silikonfuge mellom sokkellist og platebunn.

Det mangler hjørnelister i flere hjørner.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

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

Da skjøter ikke er ført tett sammen så kan plater trekke til seg vann og bli svellskadet.

Da platebunn ikke er forseglet kan baderomsplater trekke opp vann og bli svellskadet.

Utett hjørne kan føre til fuktskader.

Baderomsplater bør skiftes ut i dusjen, og plater må monteres etter monteringsveiledning.

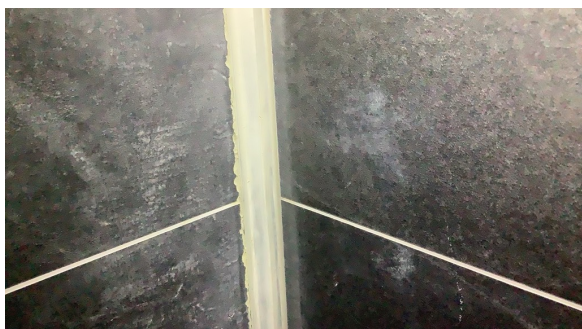
Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Utett plateskjøt i dusjen.



Utett silikonfuge mellom platebunn og sokkellist i dusjen.



Hjørnelist tetter ikke mot plate

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Badet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og to sluk. Det er fall til sluk foran servantinnredning. Total høydeforskjell fra gulv ved dør til lukene er 40 mm til sluk i dusjen og 65 mm til sluk foran servantinnredning.

Vurdering av avvik:

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

Det er lokalt motfall fra sluk i dusjen, og noe vann vil bli stående ved siden av luket.

Gulv har ufagmessig utførelse med sprang mellom fliser og ujevne flisfuger.

Konsekvens/tiltak

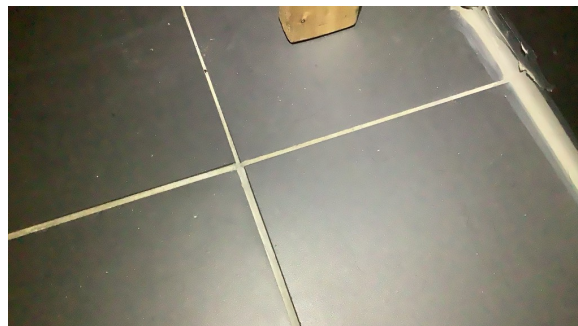
- Andre tiltak:

For å oppnå et fagmessig resultat må fliser rives, og sannsynligvis også membran utbedres. Dette vil være et kostbart tiltak, og det må være opp til kjøper. Det er betydelig fall på gulvet, og det er krevende å legge fliser med så bratt fall.

Tilstandsrapport



Sprang mellom fliser.



Ujevne flisfuger.

1. ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Badet har to plastsluk, og smøremembran og baderomsplater med ukjent utførelse som tettesjikt. Det er synlig smøremembran rundt slukene.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Membranen er synlig, men avslutningen ved sluket er utett.

Det er ikke klemring på smøremembran rundt sluk i dusjen.

Baderomsplater i dusj er ikke tette.

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

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utbedring av tettesjikt/membran nærmer seg.
- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.

Utbedring kan sannsynligvis gjøres lokalt ved å demontere slukrist og montere klemring over smøremembran for å oppnå tett tilslutning mellom smøremembran og sluk.

Utskifting av baderomsplater er allerede beskrevet under annet punkt.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Plastsluk foran servantinnredning med smøremembran ført forbi klemring.



Plastsluk i dusj uten klemring.

1. ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet har servantinnredning med nedfelt servant og høyskap, toalett, dusj med forheng, panelovn og opplegg for vaskemaskin.

Det er lagt opp badekarbatteri på vegg og avløp i gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

Panelovn er bulskadet.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Riss er vanligvis overfladiske skader i servantens overflate eller glasur. Konsekvensene av riss er hovedsakelig kosmetiske. Panelovn bør skiftes ut.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Riss i servant.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet har naturlig ventilasjon via veggventil.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 20 000

1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i stue bak dusj. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8. Det er en type dampsperre bak baderomsplater, og dette er feil oppbygning av rommet iht. dagens forhåndsaksepterte løsninger da baderomsplater har en tilstrekkelig dampetthet i seg selv.



Hulltaking, og det måles tørt.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning i vinkel med slette fronter og laminat benkeplate med nedfelt rustfri servant. Løsning med integrert oppvaskmaskin, avsatt plass til komfyr og det er plass til kjøleskap og fryseskap i rommet. Det er vannavvisende plater på en vegg, men det er ikke fuget mellom benkeplate og vegg.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Boligen har vannrør av kobberør med- og uten plastkappe. Vannmåler og stoppekran er plassert i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige 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.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Boligen har synlige avløpsrør av plast. Stakeluke er plassert i kjeller, og det er ukjent løsning for avløpsluftung.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- 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

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon via veggventiler.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

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

Årstall: 2007

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak

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

Iht. gjeldende forskrift skal varmtvannstanker over 1500W tilkobles strøm via bryter eller rundstift.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Utilfredsstillende el-tilkobling iht. gjeldende forskrift.



Utilfredsstillende el-tilkobling iht. gjeldende forskrift.

Elektrisk anlegg

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

Tilstanden er vurdert ut fra den 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.

Beskrivelse

Boligen har åpent elektrisk anlegg med både jordede og ujordede stikkontakter og åpen strømtavle med skrusikringer på vegg i trapp. Det er innlagt fiber i boligen.

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

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

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, brannpilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Tilstandsrapport

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?

Ja

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?

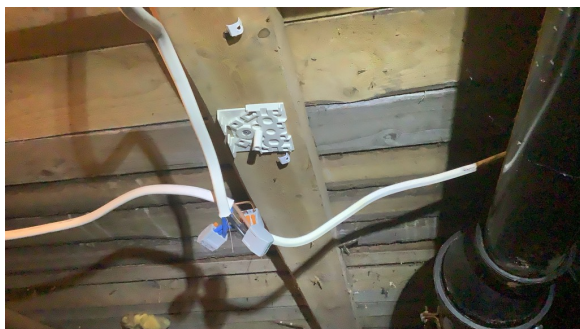
Ja

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 Elektrisk anlegg er av eldre dato, det er ikke fremvist samsvarserklæring for utførte arbeider, det er påvist flere løse kabler, kabler skjøtet med wago, og manglende kapsling på bryter. Det anbefales derfor at det innhentes en utvidet el-kontroll utført av autorisert foretak, og at påviste avvik i denne blir utbedret.

Generell kommentar

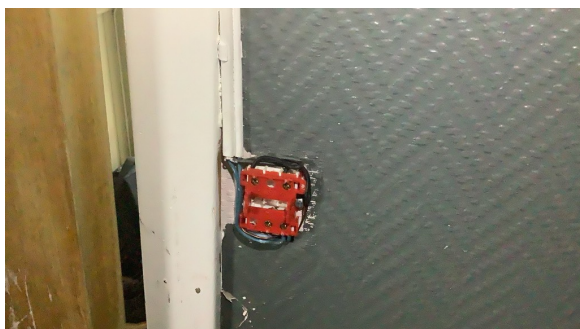
Utfyllelse av punkter under elektrisk anlegg er utført på bakgrunn av informasjon fra eier og observasjoner under den bygningsmessige befaringen av boligen. Det elektriske anlegget er ikke helhetlig kontrollert.



Kabler skjøtet med wago.



Eksempel på løs kabel.



Manglende kapsling på bryter.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

Tilstandsrapport

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Boligen har mest sannsynlig drenering i form av tilbakefylling med stedlige masser fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Da boligen i hovedsak har krypkjeller, og en liten kjeller som består av åpne murkonstruksjoner vil terrengjustering og bortledning av takvann 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.

TG 3 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Boligen har ringmur av betong og av blokker.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Ringmur under tilbygget soverom er plassert på stedlige masser, og masser har sunket. Dette har ført til at deler av ringmuren henger fritt over terreng.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

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

Masser må stabiliseres og etterfylles under ringmur.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Sprekkdannelse i ringmur.



Horisontale og vertikale riss i ringmur.



Skråriss i ringmur.



Masser har sunket, så ringmur henger fritt under tilbygg.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Eiendommen har en slakt skrånende tomt.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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



Utilfredsstillende fall fra bolig.



Utilfredsstillende fall fra bolig.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Boligen har kommunalt vann og avløp via private stikkledninger. Vannledningen er av plast, og synlig avløpsledning i kjeller er av plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Det er en innvendig tretrapp i vinkel.
Eiendommen ligger nært vassdraget Rotna.

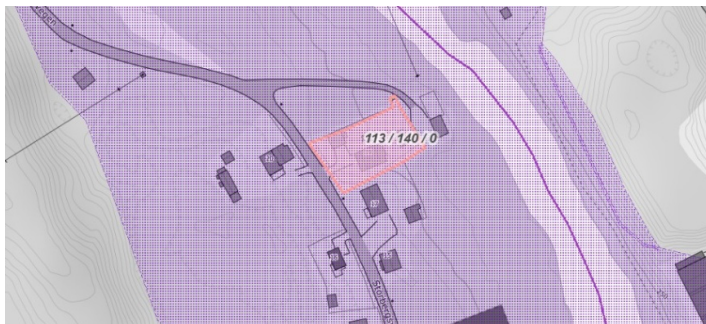
Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Konsekvens/tiltak

- Vurder sikring mot flom på eiendommen.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Tilstandsrapport



Skjermbilde av NVE sitt aktsomhetskart for flom.

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

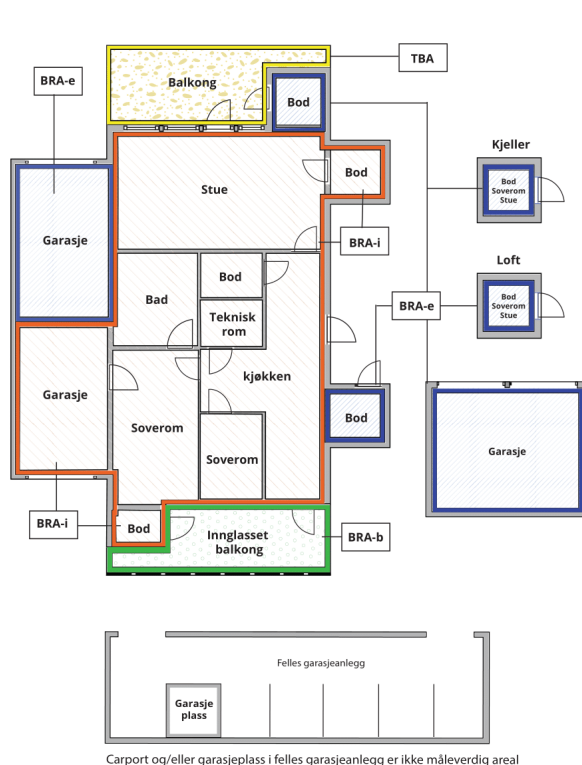
Hva er måleverdig areal?

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 m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. Etasje	26			26	
1. Etasje	95			95	24
SUM	121				24
SUM BRA	121				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Gang, soverom, soverom 2		
1. Etasje	Entré, soverom, bod, stue, kjøkken, bad		

Kommentar

Areal etter innvendig oppmåling på stedet med laser avstandsmåler.
Andre etasje har skråtak, og deler av andre etasje er ikke målbart areal grunnet lav takhøyde iht. "NS 3940:2023".

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Det foreligger ikke byggemeldt tegning av tilbygget entrè, soverom og bod.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☒ Ja ☐ Nei
Kommentar: Det er ikke fremvist dokumentasjon.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		33		33	
SUM		33			
SUM BRA	33				

Romfordeling

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

Kommentar

Areal etter innvendig oppmåling på stedet med laser avstandsmåler.
Selv om det ikke er montert labankdører foran en del, så er dette vurdert som en garasje, og ikke carport. Det er omsluttende vegger på tre sider og over åpning.

Uthus

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		21		21	

SUM		21
SUM BRA	21	

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod, bod 2, bod 3	

Kommentar

Areal etter innvendig oppmåling på stedet med laser avstandsmåler.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.3.2026	Jan Martin Rønning	Takstingeniør
	Tanja Gregersen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3417 GRUE	113	140		0	1153.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Storbergsvegen 19

Hjemmelshaver

Gregersen Tanja

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger blant spredt boligbebyggelse og skogarealer inntil Rotna på tettstedet Svullrya. Det er cirka 25 km til Kirkenær som er kommunesentrum, og cirka 12 km til svenskegrensen.

Adkomstvei

Direkte adkomst fra Storbergsvegen som er en kommunal vei.

Tilknytning vann

Kommunalt vann.

Tilknytning avløp

Kommunalt avløp.

Regulering

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

Om tomten

Eiendommen har en slakt skrånende tomt opparbeidet med plen. Det er utsikt over Rotna fra hagen. Det er gruset adkomst på eiendommen. Det er et gjerde med metallnett rundt eiendommen med adkomst via port.

Tinglyste/andre forhold

Det foreligger ingen tinglyste heftelser på eiendommen.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1989

Kommentar

Iht. tidligere takst

Standard

Enkel standard

Vedlikehold

Etterslep på vedlikehold med mosedannelser og begynnende råteskader i kledning mot nord.

Beskrivelse

Enkel garasje med grusdekke og bindingsverksvegger punktfundamentert på terreng og utvendig kledd med stående og liggende bordkledning. Det er takkonstruksjon av åser lagt på vegger, og tekket med bølgeblekk uten undertak.

Det er en dobbel labankdør til en del, og en del er åpen i front.

Det er en tilbygget, enkel bod med tregulv, takteking av metallplater og vegger dekket med presenning. Bod er ikke målbar grunnet lav takhøyde.

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

Uthus



Anvendelse

Byggeår

1945

Kommentar

Iht. tidligere takst

Standard

Enkel standard

Vedlikehold

Etterslep på vedlikehold med råteskadet kledning, utett takteking og sprekkdannelse i ringmur

Beskrivelse

Uthus delvis oppført på betongringmur og delvis punktfundamentert på terreng med trebjelkelag og tregulv, og et bodrom med betonggulv. Vegger er av bindingsverkskonstruksjon utvendig kledd med stående bordkledning, og takkonstruksjonen er av stedsbygget sperretak tekket med eternittplater. Det er tre bodrom og labankdører til de forskjellige rom.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	21.03.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	27.03.2026		Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift	21.03.2026		Gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner	08.04.2013		Gjennomgått		Nei
Tidligere takst	22.06.2017	Dato gjelder befaring	Gjennomgått		Nei
Statens Kartverk	21.03.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.