


Tilstandsrapport

 Enebolig

 Smedvegen 43 , 2260 KIRKENÆR

 GRUE kommune

 gnr. 21, bnr. 49

Sum areal alle bygg: BRA: 340 m² BRA-i: 218 m²



Befaringsdato: 19.03.2026

Rapportdato: 15.04.2026

Oppdragsnr.: 21034-1430

Eiendomsverdi ref nr: Z18650

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, 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

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 straffansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



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: 1925

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligen har halvvalmet takkonstruksjon av stedsbygget sperretak med takteking av taksteinsimiterte metallplater. Takrenner, nedløpsrør og beslag er av metall. Opprinnelig bolig har vegger av tømmerkonstruksjon og tilbygg er oppført av bindingsverkskonstruksjon. Vegger er utvendig kledd med stående bordkledning.

Boligen har malte trevinduer med 2-lags isolerglass, en malt hovedytterdør med glassrute og kodelås, en malt ytterdør til sekundæringgang og to malte balkongdører i tre med 2-lags isolerglassfelt.

Det er en sørvendt treterrasse med adkomst fra stue, en luftebalkong med adkomst fra gang i andre etasje, og et hellelagt område i første etasje.

Boligen har en tretrapp til sekundæringgang, en enkel tretrapp til treterrassen, og en støpt trapp til lagringsareal under treterrassen.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater består av:

Gulv: flislagt, laminat, lakkert heltregulv, gulvbelegg, gulvteppe og malt heltregulv.

Vegger: malt tømmer, malt strie og malt panel.

Himlinger: malt panel, malte plater og malt slett.

Boligen har etasjeskillere av trebjelkelag.

Det er en mursteinspipe med to tilknyttede elementpeiser med innsatser i spisestue og stue, og tilknyttede ildsteder i alle tre etasjer.

Boligen har en i hovedsak uinnredet grovkjeller med betonggulv og murvegger, og krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv med adkomst via luke i mur.

Det er to ståltrapper i entré med flislagte inntrinn, og en tretrapp til andre etasje med tette opptrinn og gulvbelegg i inntrinn.

Boligen har malte profilerte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Badet i andre etasje har flislagt gulv med elektriske varmekabler, i hovedsak flislagte vegger og malt trepanel i himling.

Det har servantinnredning med nedfelt servant og overskap, innfliset badekar, toalett, servant med speilskap, dusjrom med glassdør, og ventilasjon via elektrisk styrt vifte.

Badet i første etasje har malte gulvfliser med elektriske varmekabler og fall til sluk, malt strietapet på vegger og malt panel i himling.

Det har servant, toalett, opplegg for vaskemaskin, veggmontert dusjbatteri med dusjforheng, og naturlig ventilasjon.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning i to vinkler med hjørnekarusell, profilerte fronter og heltre benkeplate med nedfelt rustfri servant med to kummer.

Det er overskap over innredning på to vegger, og et flislagt felt over benkeplate bak platetopp. Løsning med integrert platetopp og stekeovn, og avsatt plass til oppvaskmaskin og kjøleskap.

Det er takmontert kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

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

Det er naturlig ventilasjon via veggventiler.

Boligen har en rustfri vaskeum med veggmonterte kraner, opplegg for vaskemaskin og et støpejernsluk i vaskekjeller.

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

Boligen har en luft til luft varmpumpe med innedel i entré.

Det er vannbåren gulvvarme som varmes opp via el-kolbe i vaskekjeller. Det er to kurser.

Boligen har åpent elektrisk anlegg med både jordede og ujordede stikkontakter og sikringsskap med automatsikringer, jordfeilbryter og to jordfeilautomater plassert i trappegang i andre etasje.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Opprinnelig bolig har ringmur og grunnmur av betong, tilbygg har ringmur av lettklinkerblokker, og det er drenering med synlig fuktspærre på deler av grunnmur.

Eiendommen har en tilnærmet flat tomt.

Boligen har kommunalt vann og avløp via private stikkledninger. Eiendommen har et steinbelagt uteområde i hage med paviljong og utepeis med benk.

Det er et materiallager og et lite tak bak uthuset. Disse har stålkonstruksjon og takteking av metallplater.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

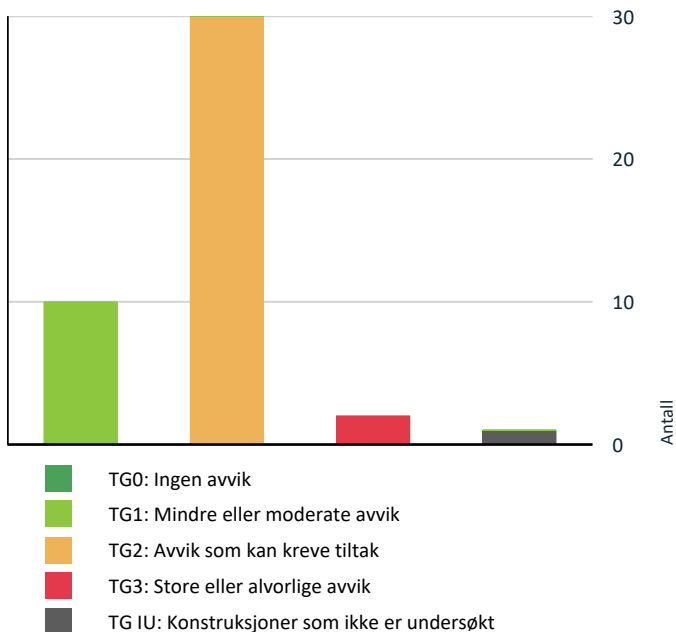
[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

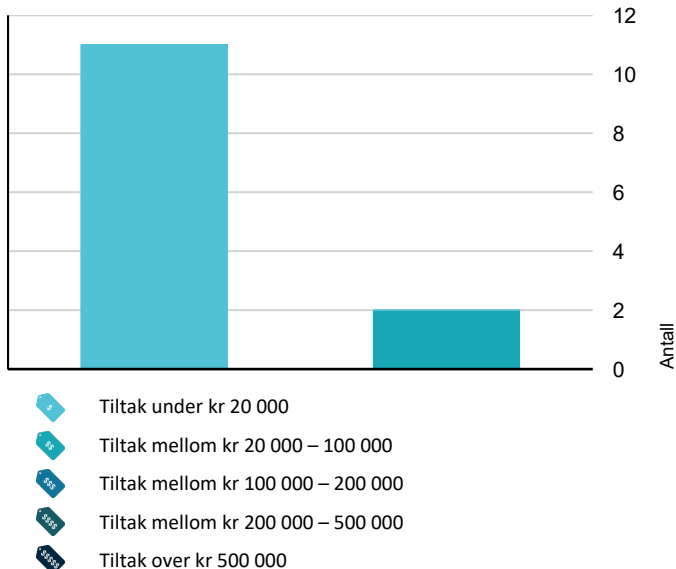
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2 [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

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

Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Dører	Gå til side
! Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
! Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
! Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
! Innvendig > Kryp kjeller	Gå til side
! Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Andre installasjoner	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Vannbåren varme	Gå til side
! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
! Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
! Tomteforhold > Andre tomteforhold	Gå til side
! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- ! Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ! Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- ! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår

1925

Kommentar

Ifølge eier

Anvendelse

Standard

Normal standard.

Vedlikehold

Normalt vedlikehold.

Tilbygg / modernisering

1999	Tilbygget entré
1999	Ny kjøkkeninnredning
1999	Renovert boligen utvendig og etterisolert
2006	Rehabiliter bad i andre etasje

UTVENDIG

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Boligen har takteking av taksteinsimiterte metallplater, og taket er besiktiget fra bakkenivå. Det er undertak av rullprodukt, og dette er synlig fra mønet på loft.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Boligen har takrenner, nedløpsrør og beslag av metall. Det er en luftehatt og en pipehatt over tak, og stigetrinn til pipe for feier. Det er sorte snøfangere på alle tak. Takvann fra et nedløpsrør ledes til sluk i betonggulv under terrassen.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Opprinnelig bolig har vegger av tømmerkonstruksjon og tilbygg er oppført av bindingsverkskonstruksjon.

Tilstandsrapport

Vegger er utvendig kledd med stående bordkledning avsluttet mot svillebrett. Ut fra budsjett utarbeidet av forrige eier er kledning fra mellom 1994-1999. Det er opplyst på befaring at kledning ble malt i 2024.

Vurdering av avvik:

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

Kledning og omramming rundt vinduer er ført helt ned til vannbrett og svillebrett, og dette fører til at kledning og omramming kan trekke opp fukt fra vannbrett/svillebrett.

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.

Det bør etableres spalte mellom kledning og omramming, og vannbrett og svillebrett slik at fukt ikke kan trekkes opp fra vannbrett.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Eksempel på råteskadet kledning, og kledning går helt ned til svillebrett.



Det er ikke lufting bak bordkledning.

TE2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Boligen har halvvalmet takkonstruksjon av stedsbygget sperretak, og det er to takoppløft på opprinnelig bolig.

Det er adkomst til kryploft over flathimling på opprinnelig bolig via luke i gang.

Det er ikke gangbart gulv på loft, og dette er derfor besikket fra luke stående på gardintrapp.

Det er foretatt fuktmålinger i taksperre fra luke, og det måles tørt på befaringsdagen.

Loftet er isolert med flis og etterisolert med plater av mineralull.

Det er et uttrukket tak over inngangsdør.

Det er luftespalte i gesims på tilbygg.

Det er ikke adkomst til takkonstruksjonen over tilbygg.

Vurdering av avvik:

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

Det er påvist fuktskjolder rundt pipe, men dette kan ha oppstått før takteking ble skiftet.

Det er ikke påvist avvik som følge av begrenset ventilering.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det vurderes ikke som behov for tiltak, men loftet bør undersøkes ved forskjellige klimatiske forhold.

Hvis kondensering oppdages, eller om loftet skal etterisoleres må bedre lufting etableres. Dette kan enklest gjøres ved å montere diffusjonsåpent undertak i forbindelse med utskifting av takteking.

Tilstandsrapport



Fuktskjolder i treverk rundt pipe.

Vinduer

Beskrivelse

Boligen har malte trevinduer med 2-lags isolerglass og utenpåliggende sprosser.
To vinduer er skiftet de senere år.
Det er ett malt trevindu med 2-lags glass i kjeller.

Årstall: 1994

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist vindu med råteskader.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Råteskadet vindu må skiftes ut eller utbedres.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Råteskadet vindu.

Dører

Beskrivelse

Boligen har en malt hovedytterdør med glassrute og kodelås, en malt ytterdør til sekundæringgang og to malte balkongdører i tre med 2-lags isolerglassfelt.
Det er katteluke i balkongdøren i første etasje.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Boligen har en sørvendt treterrasse på 23 m² med adkomst fra stue. Terrassen har tett rekkverk kledd med stående bordkledning med rekkverkshøyde på 92 cm. Terrassen er opplagret på vegg og på mur av lettklinkerblokker. Det er en manuell markise over deler av treterrassen. Det er et sør-østvendt hellelagt område på 13 m².

! TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Beskrivelse

Det er en vestvendt luftebalkong på 2 m² med adkomst fra gang i andre etasje. Det er tettesjikt av metallplater, det er lagt terrassegulv på disse, og plastfliser som toppsjikt. Balkongen har tett rekkverk kledd med stående bordkledning med rekkverkshøyde på 94 cm. Den er opplagret på vegg og på trestolper for sekundæringgang.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.

Metallplater leder ikke vann vekk, men til enden av konstruksjonen, og her er det påvist råteskader med ukjent omfang.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Balkongkonstruksjonen bør demonteres fra toppen for å undersøke omfang av råteskader, og utbedre disse. Det må etableres et tett tettesjikt som leder vannet vekk fra konstruksjonen for å forhindre fuktskader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Råteskader i gulvkonstruksjonen på luftebalkong.

! TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har en tretrapp på fire trinn til sekundæringgang med repos foran døren, og en enkel tretrapp på seks trinn til treterrassen. Det er en støpt trapp på fire trinn til lagringsareal under treterrassen, og denne har murte vanger.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Murte vanger ved betongtrapp har sprekker og skjevheter.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Følg med på eventuell utvikling. Hvis utvikling skjer vil det være behov for å grave ut på utsiden av vangene og mure nye vanger.

Tilstandsrapport



Skjevhet i murt vange for trapp.



Sprekkdannelse i murt vange for trapp.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendige overflater består av:

Gulv: flislagt, laminat, lakkert heltregulv, gulvbelegg, gulvteppe og malt heltregulv.

Vegger: malt tømmer, malt strie og malt panel.

Himlinger: malt panel, malte plater og malt slett.

Det er påvist enkelte glipper i heltregulv på befaring, men disse vil mest sannsynlig forandre seg gjennom året.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Boligen har etasjeskillere av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

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

Avviket måles i gang i andre etasje.

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

Boligen har en mursteinspipe med to tilknyttede elementpeiser med innsatser i spisestue og stue, og tilknyttede ildsteder i alle tre etasjer.

Sotluke er plassert i bodrom i kjeller.

Det er flislagt gulv foran peis i spisestue.

Det var feiertilsyn i 2023 og feiing i 2024 uten avvik.

Vurdering av avvik:

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

Det er påvist enkelte riss i puss på pipe.

Ildfast materiale foran illegg i stue og gang i andre etasje har ikke tilfredsstillende størrelse da det anbefales at disse dekker minimum 30 cm forbi illegg.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Riss bør utbedres ved vedlikehold.

Ildfast materiale bør utvides foran ildsteder.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



Mangelfull størrelse på ildfast materiale foran ildsted.



Mangelfull størrelse på ildfast materiale foran ildsted.



Riss i puss på pipe.

📍 TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Boligen har en i hovedsak uinnredet grovkjeller med betonggulv og murvegger. Hulltaking er ikke foretatt da kjelleren har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. Gang ned til kjeller er innredet med flislagt gulv med elektriske varmekabler, malte murvegger og malt bordkledning på vegger. Det er foretatt sporadiske fuktmålinger i bjelker og stubbeloft over kjeller, og det måles tørt på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

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

Dette er i form av saltutslag på muroverflater.

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.



Eksempel på saltutslag.

📍 TG 2 Kryp Kjeller

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Boligen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv under deler av bolig.
Det er adkomst til krypkjeller via luke i mur i bodrom i kjeller.
Asfaltplater er kledd nedenfor bjelkelaget så det er lite treverk å måle fuktinnhold i. Bærebjelke under bjelkelaget ved luke måles tørr.
Krypkjeller er vurdert fra luke grunnet trang adkomst.

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.

Det måles skadelig fuktinnhold bærende stolpe under bærebjelke. Dette kan skyldes kapillært opptrekk fra fundament, men det medfører risiko for fuktskader i en krypkjeller som i perioder av året normalt vil ha for høy luftfuktighet.
Asfaltplate har rast ned under bjelkelag.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk konstruksjonen jevnlig. Avviket kan medføre behov for tiltak, men bør observeres over tid.

Asfaltplate bør festes under bjelkelaget igjen.



Det måles skadelig fuktinnhold i bærende stolpe.



Asfaltplate har rast ned fra bjelkelaget.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har to ståltrapper i entré med flislagte inntrinn og tette opptrinn. Den ene trappen går ned til kjeller og den andre går opp til første etasje. Det er stålrekkverk på en side i trapp til første etasje.
Trapp til andre etasje har tette opptrinn med gulvbelegg i inntrinn med trappene av plast. Det er spilerekkverk på en side med rekkverkshøyde på cirka 74 cm.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Boligen har malte profilerte dører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Dør på bad i første etasje har svellskader, og det er påvist noe slitasje på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Vedlikehold av enkelte dører.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



Svellskader i dørblad.



Eksempel på slitasje på dør.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet ble rehabilitert i 2006 etter vannskade, mens byggt teknisk forskrift fra 1997, versjon 2003 var gjeldende. Det er fremvist fakturaer for arbeidstimer og materialer, men det foreligger ikke dokumentasjon for utførelsen.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Badet har flislagte vegger i de fleste våte soner, og vegger kledd med malt trepanel i tørre soner. Himling er kledd med malt trepanel, og skråhimling er flislagt i dusj.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Vindu er plassert i den definerte våtsonen ved badekar, uten at materialer er dokumentert egnet.

Konsekvens/tiltak

- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

Vinduets plassering medfører risiko for fuktskade, men det var ingen tegn til fuktskade på befaringsdagen.

Tilstandsrapport



Vindu er plassert i den definerte våtsonen ved badekar.



Eksempel på riss i flisfuger i dusj.



Eksempel på riss i flisfuger i dusj.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Badet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Total høydeforskjell fra gulv ved dør til sluk er 18 mm. Det er en flislagt oppkant på cirka 25 mm ved dør, men det er ukjent om denne er vanntett. Total høydeforskjell fra gulv ved dør til sluk under badekar er 20 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er ikke 1:50 fall rundt alle sider av sluket, og dette var en forhåndsakseptert løsning ved badets byggeår.

Konsekvens/tiltak

- Selv om bom eller hull lyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.
- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Badet har to plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse som tettesjikt. Det er synlig smøremembran rundt sluk, men slukets utforming gjør at det ikke er mulig å se om smøremembran er ført under slukets klemring.

Vurdering av avvik:

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

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

Det er ikke tettesjikt i de definerte våtsoner i skråhimling over badekar og på vegg bak servant.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

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

Manglende tettesjikt i definerte våtsoner har ikke ført til skader.

Det er ikke påvist behov for tiltak, men badekar og servant bør brukes med forsiktighet.



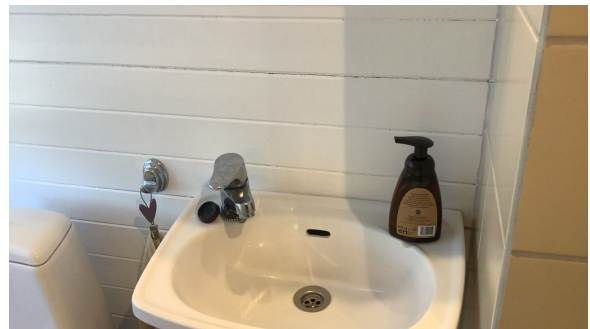
Plastsluk i dusj, og det er synlig smøremembran rundt sluk.



Plastsluk under badekar, og det er synlig smøremembran rundt sluk.



Det er ikke tettesjikt i den definerte våtsonen i skråhimling over badekar.



Det er ikke tettesjikt i den definerte våtsonen bak servant.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet har servantinnredning med nedfelt servant og overskap, innfliset badekar med lufterister, toalett, servant med speilskap og dusjrom med glassdør.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt for enkelte komponenter på sanitærinstallasjoner.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke påvist behov for tiltak.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

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

2. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

Tilstandsrapport

Dette er ikke det området det raskest kan påvises lekkasje, men badekar vender mot yttervegg, og dusj vender mot yttervegger og flislagte delevegger.



Hulltaking, og det måles tørt.

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Det er ukjent alder på badet, og det foreligger ikke dokumentasjon for utførte arbeider.

1. ETASJE > BAD

TG2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Badet har malt strietapet på vegger og malt panel i himling.
Det er ukjent om vegger tåler vannpåkjenning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Vindu er plassert i den definerte våtsonen, uten at materialer er dokumentert egnet.
Det er revnet tapet i hjørnet ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vinduets plassering medfører risiko for fuktskade, men det var ingen tegn til fuktskade på befaringdagen. Dusj bør ikke benyttes på rommet.
Revnet tapet kan fuges og overmales lokalt.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Vindu er plassert i den definerte våtsonen ved dusj.



Revnet tapet i hjørnet ved dør.

1. ETASJE > BAD

TG1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Badet har malte gulvfliser med elektriske varmekabler og cirka 1:100 fall til sluk. Total høydeforskjell fra gulv ved dør til sluk er 30 mm.

Tilstandsrapport

Det er en oppkant på cirka 50 mm under dør, men det er ukjent om denne er vanntett.
Det er sokkelflis opp på vegg.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Badet har plastsluk og sannsynligvis opprinnelig, underliggende vinylbelegg på gulv som tettesjikt.
Det er ukjent om det er brukt et godkjent våtromssystem på vegger.
Vinylbelegg er synlig ført forbi deler av slukets klemring.

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
 - Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Hvis badet skal dusjes på bør det monteres et tett dusjkabinett.



Plastsluk, og tettesjikt av sannsynligvis underliggende vinylbelegg er synlig ført under deler av slukets klemring.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet har servant, toalett, opplegg for vaskemaskin og veggmontert dusjbatteri med dusjforheng.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt for enkelte komponenter på sanitærinstallasjoner.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke påvist behov for tiltak.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet har naturlig ventilasjon via vindusventil.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Tilstandsrapport

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 20 000

1. ETASJE > BAD

TGIU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner da det står en stor bokreol i spisestue bak dusj og servant. Dusj vender ellers mot yttervegg.

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 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning i to vinkler med hjørnekarusell, profilerte fronter og heltre benkeplate med nedfelt rustfri servant med to kummer. Det er overskap over innredning på to vegger, og et flislagt felt over benkeplate bak platetopp. Løsning med integrert platetopp og stekeovn, og avsatt plass til oppvaskmaskin og kjøleskap.

Årstall: 1999

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist noe bruksslitasje på fronter.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Vedlikehold av enkelte fronter.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Eksempel på slitasje.



Eksempel på slitasje.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er takmontert kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TE 2 Vannledninger

Beskrivelse

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

Vannmåler og stoppekran er plassert i kjeller.

Deler av rørstrekk er isolert, og isolasjon er ikke demontert for undersøkelser.

Det er en samlestock på bodrom i kjeller.

Det er et rørskap på badet i andre etasje. Dette er ikke besiktiget da det var låst med nøkkel, og nøkkel ble ikke funnet.

Vurdering av avvik:

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

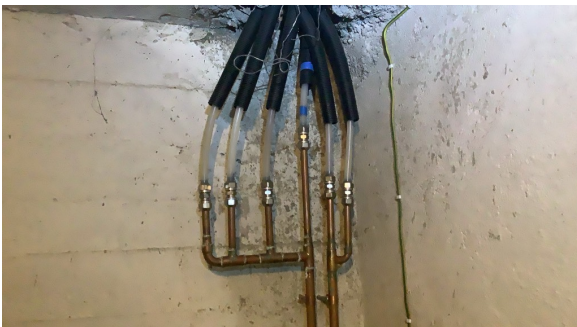
Eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ledes til bodrom uten sluk i kjeller.

Konsekvens/tiltak

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

Tettemuffer monteres for å sikre at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ledes til rom med sluk i stedet for til benkeskap på kjøkken.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ledes til rom uten sluk i kjeller.



Det mangler tettemuffer i enden av varerør på kjøkken.

TE 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Boligen har synlige avløpsrør av plast.

Stakeluke er plassert i vaskeskjeller, og lufterventil for avløp er plassert på bad i første etasje.

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.

TE 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon via veggventiler.

Det er vindusventiler på alle vinduer, men de er ikke synlige bak myggnettingsramme på to soverom.

Tilstandsrapport

TG 2 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Boligen har en rustfri vaskekum med veggmonterte kraner, opplegg for vaskemaskin og et støpejernsluk i vaskekjeller.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Andre installasjoner

Beskrivelse

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

Årstall: 2010

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på varmepumpen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

TG 2 Vannbåren varme

Beskrivelse

Boligen har vannbåren gulvvarme som varmes opp via el-kolbe i vaskekjeller. Det er to kurser.

Det er vannbåren gulvvarme i kjøkken, spisestue og entré.

Trykktank er plassert i vaskekjeller.

Selger har ikke brukt det vannbårne anlegget de senere år grunnet høye strømpriser.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Konsekvens/tiltak

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

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 etilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden 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.

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Boligen har åpent elektrisk anlegg med både jordede og ujordede stikkontakter og sikringsskap med automatsikringer, jordfeilbryter og to jordfeilautomater plassert i trappegang i andre etasje.

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.

Ukjent

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

Det er fremvist samsvarserklæring for arbeider med badet, men ikke for alle arbeider utført i boligen etter 1999.

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Ja Deler av anlegget er av eldre dato og det er ikke fremvist samsvarserklæring for alle utførte arbeider. Det anbefales derfor at det innhentes en utvidet el-kontroll utført av autorisert foretak.

Det er påvist skadet kapsling på bryter til varmtvannstank, og denne bør skiftes ut.

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.

Tilstandsrapport



Skadet kapsling.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Boligen har drenering med synlig fuktsperre på deler av grunnmur, og denne er sannsynligvis fra mellom 1994-1999.

Vurdering av avvik:

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

Fuktsperre er stedvis enten manglende, eller så er denne avsluttet under terreng.

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.

Da boligen har krypkjeller, og selve kjelleren består av åpne murkonstruksjoner og bare benyttes til lagring 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 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Opprinnelig bolig har ringmur og grunnmur av betong, og tilbygg har ringmur av lettklinkerblokker.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

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

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



Eksempel på utvendig skråriss.



Eksempel på utvendig skråriss.



Eksempel på innvendig horisontalriss.



Eksempel på innvendig skråriss.

TG 2 **Terrengforhold**

Beskrivelse

Eiendommen har en tilnærmet flat 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.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Utilfredsstillende fall fra bolig.



Utilfredsstillende fall fra bolig.



Utilfredsstillende fall fra bolig.

TE 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Boligen har kommunalt vann og avløp via private stikkledninger. Vannledning er av metall, og avløpsledning er sannsynligvis av støpejern.

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.

TE 2 Andre tomteforhold

Beskrivelse

Eiendommen har et steinbelagt uteområde i hage på 28 m2 med paviljong og utepeis med benk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Utepeis har sprekkdannelse, og det er mosegroing på belegningsstein og benk ved utepeis.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Uteområdet må vedlikeholdes.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



Oversikt over uteområdet.



Mosegroing på belegningsstein.



Sprekker i utepeis.

TG 1 Andre tomteforhold - 2

Beskrivelse

Eiendommen har et materiallager og et lite tak bak uthuset. Disse har stålkonstruksjon og takteking av metallplater.



Oversikt over tak og materiallager.

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 byggeteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

! Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Boligen har to utvendige trapper og to innvendige trapper.
Det er en treterrasse og en luftebalkong.
Det er røykvarslere i alle tre etasjer og brannslukningsapparat fra 2018.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
- Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.
- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

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

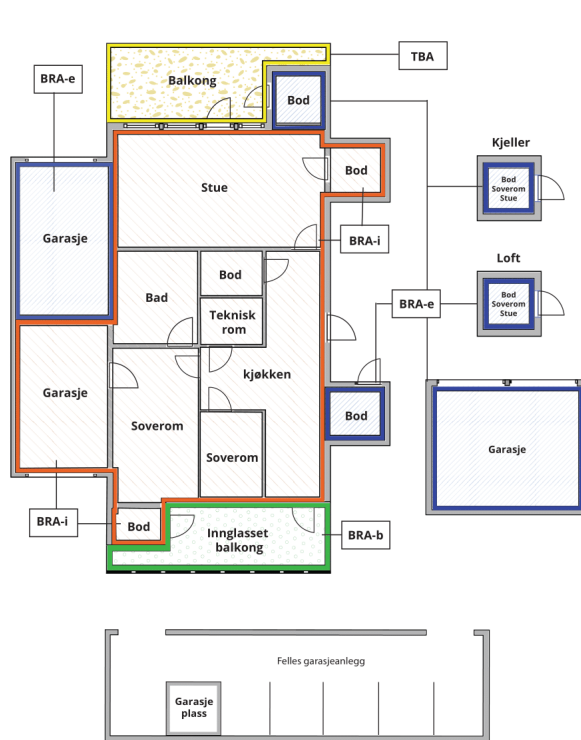
Hva er måleverdig areal?

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 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 branncelleindeling

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 avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. Etasje	65			65	2
1. Etasje	108			108	36
Kjeller	45			45	
SUM	218				38
SUM BRA	218				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Gang, soverom, soverom 2, soverom 3, bad, bod		
1. Etasje	Entré, spisestue, kjøkken, stue, soverom, kontor, bad, hall m/trapp		
Kjeller	Gang, bod, vaskekjeller, bod 3		

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 ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Garasje/uthus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Loft		15		15	
Etasje		107		107	
SUM		122			
SUM BRA	122				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft		Bod	
Etasje		Stue, gang, bod, vedbod, garasje, verksted, garasje 2	

Kommentar

Areal etter innvendig oppmåling på stedet med laser avstandsmåler.
Loft har skråtak, og deler av loft er ikke målbart areal grunnet lav takhøyde iht. "NS 3940:2023".
Det er kun deler på loft med gangbart gulv som er målt.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.3.2026	Jan Martin Rønning	Takstingeniør
	Jona Lovisa Jonsdottir	Kunde
	Sigurkarl Adalsteinsson	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3417 GRUE	21	49		0	1366 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Smedvegen 43

Hjemmelshaver

Jonsdottir Jona Lovisa

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert boligområde sentralt på Kirkenær som er kommunesentrum.

Adkomstvei

Direkte adkomst fra Smedvegen som er en kommunal vei.

Tilknytning vann

Kommunalt vann.

Tilknytning avløp

Kommunalt avløp.

Regulering

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

Om tomten

Eiendommen har en tilnærmet flat tomt pent opparbeidet med plen, lønnetre, hekker, bed og prydbusker. Det er gruset adkomst på eiendommen.

Tinglyste/andre forhold

Det foreligger ingen tinglyste heftelser på eiendommen.

Bygninger på eiendommen

Garasje/uthus



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Ukjent byggeår

Standard

Eldre, noe enkel standard

Vedlikehold

Etterslep på vedlikehold med sprekkdannelser i ringmurer, råteskader i kledning og skjevt gulv i verksted.

Beskrivelse

Garasje/uthus oppført på ringmur av betong i hovedsak med betonggulv, men deler med trebjelkelag og tregulv/plater. Vegger er av bindingsverkskonstruksjon utvendig kledd med stående bordkledning. Takkonstruksjon er av stedsbygget sperretak teknet med metallplater uten undertak. Det er doble labankdører til garasjer og enkle labankdører til resterende rom. Det er innlagt strøm til lys, stikkontakter og el-billader.

Overflater er i hovedsak kledd med trepanel/bordkledning med unntak av en garasje og vedbod som har åpne konstruksjoner.

Innredet gang og stue er opplyst isolert og utgjør 17 m².

Det er et lagerloft over deler av uthuset med gangbart gulv og åpne konstruksjoner.

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	25.03.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	15.04.2026		Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift	26.03.2026		Gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner	08.04.2013		Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring	13.06.2006		Gjennomgått		Nei
Statens Kartverk	26.03.2026		Gjennomgått		Nei
Tidligere takst	21.12.1999		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.04.2026	

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 funksjonsprøving 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 fuktinnhold 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.