

Tilstandsrapport

 Enebolig med inntilbygget garasje

 Holbergs veg 30, 2407 ELVERUM

 ELVERUM kommune

 gnr. 28, bnr. 531

Sum areal alle bygg: BRA: 256 m² BRA-i: 227 m²



Befaringsdato: 15.09.2025

Rapportdato: 18.09.2025

Oppdragsnr.: 14566-1910

Referansenummer: SX5356

Autorisert foretak: Sørli Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Erik Sørli



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Sørli Takst AS

Sørli Takst AS er ett takseringsfirma lokalisert i Hamar. Vi tilbyr en detaljert og grundig takstrapport av din bolig.

Rapportansvarlig

Erik Sørli

Uavhengig Takstingeniør

erik@stakst.no

97 12 29 16



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Dette er et forenklet sammendrag av boligen, for mer detaljert beskrivelse les punktene under konstruksjoner for å få et komplett bilde av objektet.

Generelt:

Arkitekttegnet bolig oppført i 1979. Tilbygget med garasje i 1987. Tidligere carport ombygget til del av soverom og gang/entré. Utført i 1987. Bolig med varierende alder og bruksslitasje på overflater, komponenter og installasjoner. Deler er oppgradert og utskiftet. Ny takteking i ca.2014. Utført enkelte standard hevinger på innvendige overflater.

Enebolig med inntilbygget garasje - Byggeår: 1979

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takflatene er tekket med takpanner.
Undertak med pappsingel fra byggeåret.
Taket er besiktiget fra bakkeplan.
Hentet fra tidligere tilstandsrapport: Ny takteking ble lagt i ca.2013

Helbeslått pipetopp.
Beslått luftehatt for avtrekkskanaler.
Metall takrenner og nedløp.
Isbordbeslag.
Takstige.
Isbordbeslag.
Feieplattform.

Boligytervegger i bindingsverk, isolert med mineralull.
Yttervegg kledd med tømmermannpanel. Felt med liggende panel.
Kledningen er sist overflatebehandlet i 2019 med to strøk

Pulttakkonstruksjon.
Sperretakkonstruksjon.
Delvis lukket og kledd takkonstruksjon.
Himling isolert med mineralull.
Adkomst til loft/takkonstruksjon via luke i vegg over garasjerom.
Overbygget takkonstruksjon over inngang.
Himling er kledd med panel.

Kjellervinduer med 3 lags isolerglass fra 1979.
Kjellervinduer med 2 lags isolerglass.
Vinduer med 3 lags isolerglass.
Observert isolerglass fra 1978 og 1979.
Vinduer med 2 lags isolerglass fra 1985.
Nyere vindu på ett soverom.
Det opplyses på generelt grunnlag at punkterte isolerglass kan være vanskelig å oppdage på grunn av varierende temperaturer og lysforhold.

Malt ytterdør med glassfelt fra 2024. Sidefelt glass med 3 lags isolerglass. Montert kodelås. Skiftet i 2025. Utført av: faglært.
Terrassedør med 2 lags isolerglass fra 2021. Adkomst til balkong fra soverom.
Terrassedør med 2 lags isolerglass fra 1978. Adkomst til terrasse fra stue.
Hentet fra tidligere tilstandsrapport: Montert ny terrassedør på soverom i 2021.

Adkomst til åpen balkong fra soverom.
Impregnerte gulvkonstruksjoner.
Utført med impregnert gulv og beiset- malt rekkverk.
Areal på ca. 6 m² ved soverom.
Adkomst til terrasse fra stue og terrasseplattung.
Fundamentert på trepilarer og støpte pilarer.
Impregnerte gulvkonstruksjoner.
Utført med impregnert gulv og beiset- malt rekkverk.
Areal på ca. 20 m² ved stue.
Adkomst til nedre terrasseplattung fra terrasse.
Areal på ca. 13 m².
Utvendig beiset tretrapp ved inngang.
Tretrapp med adkomst fra terrasseplattung til terrasse.

Inntilbygget garasje:

Yttervegg kledd med tømmermannpanel.
Pulttakkonstruksjon. Takflatene er tekket med takpanner.
Ny takteking ble lagt i ca.2013
Taket er besiktiget fra bakkeplan.
Metall takrenner og nedløp.
Montert vippeport.
Isbordbeslag.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulvflater med høytrykkslaminat, teppe, laminatgulv, vinylbelegg og parkett.
Nytt laminatgulv på kjøkken og i gang. Utført i 2017/2018.
Overflater med panel, malt strietapet, malte plater, malt tapet, malt panel og malte MDF-veggplater.
Hentet fra tidligere tilstandsrapport: Malt div.overflater i 2020.
Malt div.overflater i 2022. Utført av: egeninnsats.
Himlinger med malt panel, folierte takessplater og panel.
Hentet fra tidligere tilstandsrapport: Himling i stue er overflatebehandlet i 2020.

Støpt gulv i kjeller.
Enkelte gulv er oppforet.
Trebjelkelag i etasjeskiller, isolert med mineralull.
Del med blindkjeller under entré og soverom.
Tilstanden på gulv over blindkjeller er ikke kjent, uten adkomst eller muligheter for besiktigelse. Blindkjeller er en risikokonstruksjon, må påregne at det kan være skader i trekonstruksjon mot blindkjeller.
Ved kartsider fra NGU angitt at eiendommen ligger i område med usikker/høy radonaktivitet.
Ukjent om det er foretatt radonmålinger.

Elementpipe med ett løp. Sotluke i kjeller.
Forblendet med murt teglstein i 1.etasje.
Vedovn i kjellerrom.
Åpen peis i peisstue. Brannmur av murt teglstein. Hentet fra tidligere tilstandsrapport: Malt i 2021.
Peisovn i peisstue. Hentet fra tidligere tilstandsrapport: Montert i ca.2016
Hentet fra tidligere tilstandsrapport: Boligtilsyn utført av feiervesenet i 2021, ingen anmerkninger.

Antatt at boligen er fundamentert med støpte søiler til fast byggegrunn.
Støpt pusset gulv.
Kjelleryttervegger av murte lettklinkerblokker.

Beskrivelse av eiendommen

Utforet kjelleryttervegg på soverom i kjeller
Påforede kjelleryttervegger er en risikokonstruksjon, da underliggende konstruksjonen ikke er tilgjengelig, kan skjule fukt, sprekker og diverse skader.
Har erfaringsmessig hyppigere risiko for fuktskader.
Del med blindkjeller under entré/gang og soverom/TV-stue:
Blindkjeller med murt ringmur, uten besiktigelse mulighet til innvendig konstruksjon. Blind- krypkjellere er på generelt grunnlag en risikokonstruksjon, og en konstruksjon med hyppig skadefrekvens.

Lakkert tretrapp til kjeller. Montert rekkverk av treverk.
Malte heltre innerdører.

Inntilbygget garasje:
Støpt gulv. Sokkel av lettklinkerblokker.
Oppført i bindingsverk, usiolert.
Del kledd med gipsplater.
Sperretakkonstruksjon. Bordet undertak.
Lys og strøm.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom i kjeller fra byggeåret.
Gulvflater med epoxymaling.
Ca. 7 cm fall ved terskel til topp slukrist.
Overflater med malt murpuss.
Himling med malte plater.
Vaskerom sluk, skyllekar og opplegg for vaskemaskin.
Ventilasjon igjennom veggventil.
Tilluft igjennom små hull nederst i innerdør.
Hulltaking er ikke foretatt på grunn av støpte vegger i våtsonen.

Bad/vaskerom i 1.etasje.
Bad med overflater fra byggeåret.
Hentet fra tidligere tilstandsrapport: Gulvflater med nyere våtromsbelegg fra ca.2016
Ingen dokumentasjon.
Overflater med eldre våtromsplater.
Malt våtromsplater med våtromsmaling i 2025. Utført av: egeninnsats.
Dusjkabinett hindrer direkte vannsprut på overflatene.
Himling med malt panel.
Gulvflater med nyere våtromsbelegg fra ca.2016. Høg terskel.
Montert panelovn.
Plastsluk antatt fra ca.2016
Bad med dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin, servant, ettgrep blandebatteri og baderomsinnredning.
Nyere baderomsinnredning og dusjkabinett fra ca.2016
Takventil, naturlig avtrekk.
Hulltaking er foretatt nederst på delevegg mot våtsonen. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Innredning fra byggeåret.
Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate, skuffer, over og underskap, glatte fronter, kitchenboard over kjøkkenbenk, opplegg for oppvaskmaskin, ettgrep blandebatteri og to rustfrie kummer.
Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPELALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom i 1.etasje:
Gulvflater med vinylbelegg.
Overflater med malte plater.
Himlinger med malte plater.
Toalettrom med servant, innredning, ettgrep blandebatteri og toalett.
Takventil, naturlig avtrekk.
Rommet varmes opp med panelovn.
Tilluftspalte.
Montert ny servant, innredning og blandebatteri i 2022. Utført av: faglært.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Plast vannledning i inntak og stoppekran i kjeller.
Kobberrør med plastkappe.
Avløpsledninger antatt av PVC.
Kloakk antatt luftet over tak.
Ventilasjon gjennom vegg og vinduventiler.

Boligen varmes opp i hovedsak med varmepumpe luft- luft og suppleres med vedfyring og elvarme.
Varmepumpe fra 2019.
Skiftet enkelte panelovner i 2024. Utført av: egeninnsats.
Hentet fra tidligere tilstandsrapport: Rom med Eswa takvarme og gulvvarme er defekt.
Eldre varmtvannsbereder plassert på vaskerom i kjeller, 192 liter.
Fast tilkoblet.

Innlagt fiber.
Montert lamper i gang og kjøkken. Utført i 2022 og 2025 av egeninnsats.

El-skap med skrusikringer (porselensikringer) + enkelte ettermonterte automatsikringer. Montert på vegg i kjeller.
Kursene er merket.
Åpent ledningsnett.
Montert strømmåler.

Brannslukningsapparat fra 2020.
Brann og tyverialarm tilkoblet Homely.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn med antatt jord - morenemasser.
Fuktsikring med grunnmursplast. Delvis festet i topplst.
Drenering og fuktsikring er ellers ikke synlig da den er nedgravd og ikke tilgjengelig.
Antatt at boligen er fundamentert med støpte søiler til fast byggegrunn.
Kjelleryttervegger av murte lettklinkerblokker.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig med inntilbygget garasje

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

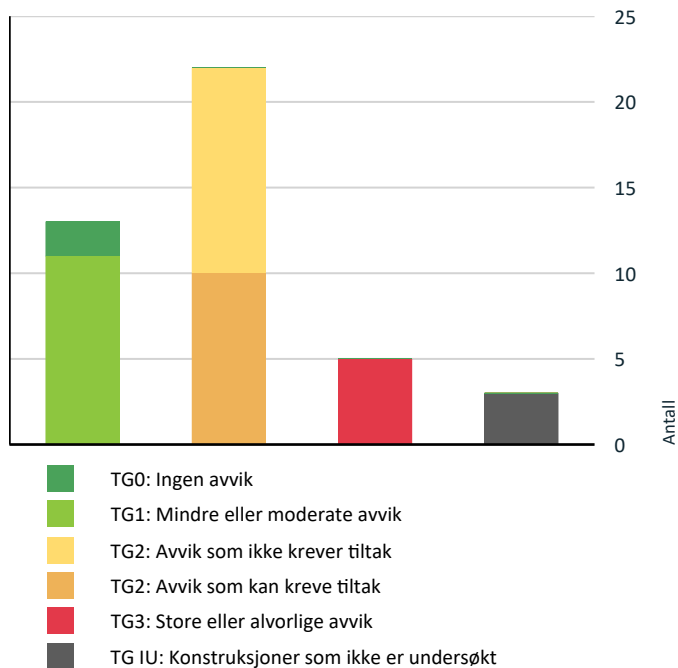
Det tas spesifikt forbehold om ikke godkjente rom. Dette er en risiko da det ikke foreligger godkjente byggemeldte tegninger. Kommunen kan kreve at bygget tilbakeføres til originale tegninger. Dette må bekostes av kjøper.

Lekestue

- Det foreligger ikke tegninger

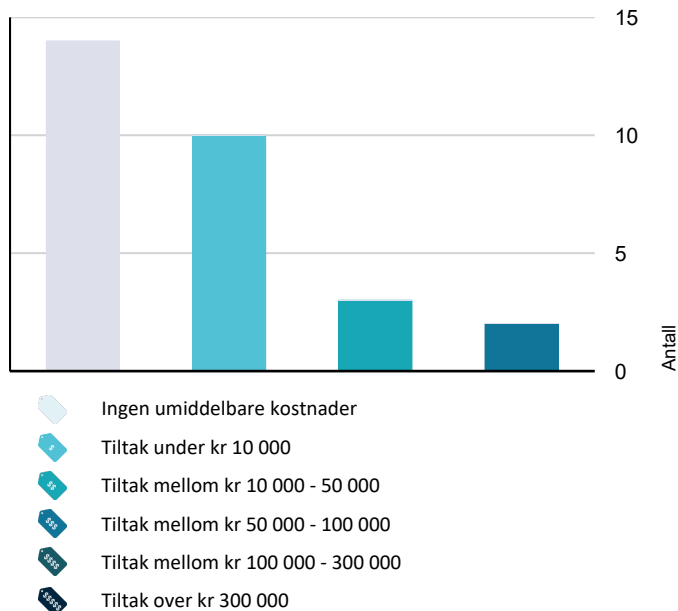
Sammendrag av boligens tilstand

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

Boligen med tilhørende installasjoner og komponenter, er forutsatt utført etter byggeårets- byggeårenes normer, byggeforskrifter, regler og lovverk. Boligen er besiktiget møblert, alle flater var ikke tilgjengelige. De fremmøtte ved befaring opplyser at de ikke er kjent med noen feil, mangler, påbud eller andre relevante opplysninger utover anført i taksten. Det tas forbehold vedrørende skjulte feil eller mangler i takstobjektet. Tilstandsrapporten gjelder kun boligen. Lekestue er kun enkelt beskrevet.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig med inntilbygget garasje

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

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

! Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner - 2 [Gå til side](#)

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

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

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

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

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

Sammendrag av boligens tilstand

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

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

! Spesialrom > 1.etasje > Wc > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

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

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

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Innvendig > Rom Under Terreng [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](#)

! Våtrom > 1.etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG MED INNTILBYGGET GARASJE

Byggeår

1979

Kommentar

Eiendomsverdi.no

Anvendelse

Hjemmelshavere bor i boligen.

Standard

Standard fra byggeåret, med enkelte fornyelser av enkelte overflater og komponenter.
Valgt utførelse og oppgradering eller ekstra standard er medtatt under beskrivelsen, slik det er opplyst eller påvist ved befaring.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

1987	Ombygging	Tidligere carport ombygget til del av soverom og entré/gang.
1987	Tilbygg	Med garasje mot øst. Kilde: Tidligere tilstandsrapport.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Takflatene er tekket med takpanner.
Undertak med pappsingel fra byggeåret.
Taket er besiktiget fra bakkeplan.
Hentet fra tidligere tilstandsrapport: Ny taktekking ble lagt i ca.2013

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er påvist andre avvik:

Mosegroing på taktekking.
Enkelte bulker på taktekking.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

Mose bør fjernes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 2 Nedløp og beslag

Helbeslått pipetopp.
Beslått luftehatt for avtrekkskanaler.
Metall takrenner og nedløp.
Isbordbeslag.
Takstige.
Isbordbeslag.
Feieplattform.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Veggkonstruksjon

Boligyttervegger i bindingsverk, isolert med mineralull.
Yttervegg kledd med tømmermannpanel. Felt med liggende panel.
Kledningen er sist overflatebehandlet i 2019 med to strøk

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
Panel er ført helt ned mot vannbrett, fare for fuktopptrekk og forvittringer.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Tilstandsrapport

Pulttakkonstruksjon.
Sperretakkonstruksjon.
Delvis lukket og kledd takkonstruksjon.
Himling isolert med mineralull.
Adkomst til loft/takkonstruksjon via luke i vegg over garasjerom.

Overbygget takkonstruksjon over inngang.
Himling er kledd med panel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Synlige spiker igjennom undertak.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



! TG 1 Vinduer

Kjellervinduer med 3 lags isolerglass fra 1979.
Kjellervinduer med 2 lags isolerglass.
Vinduer med 3 lags isolerglass.
Observert isolerglass fra 1978 og 1979.
Vinduer med 2 lags isolerglass fra 1985.
Nyere vindu på ett soverom.
Det opplyses på generelt grunnlag at punkterte isolerglass kan være vanskelig å oppdage på grunn av varierende temperaturer og lysforhold.

! TG 1 Dører

Malt ytterdør med glassfelt fra 2024. Sidefelt glass med 3 lags isolerglass. Montert kodelås. Skiftet i 2025. Utført av: faglært.
Terrassedør med 2 lags isolerglass fra 2021. Adkomst til balkong fra soverom.
Terrassedør med 2 lags isolerglass fra 1978. Adkomst til terrasse fra stue.

Hentet fra tidligere tilstandsrapport: Montert ny terrassedør på soverom i 2021.

! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Adkomst til åpen balkong fra soverom.
Impregnerte gulvkonstruksjoner.
Utført med impregnert gulv og beiset- malt rekkverk.
Areal på ca. 6 m² ved soverom.

Vurdering av avvik:

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

§ 12-15 i Byggteknisk forskrift (TEK17). Utforming av rekkverk
Rekkverk skal ha høyde og utforming som sikrer mot fall og sammenstøt.
Rekkverk skal utformes slik at klatring forhindres.
Målt rekkverkshøyde: Ca. 88 cm.
Minstehøyde på rekkverk er 100 cm.
Løst rekkverk.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

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

Adkomst til terrasse fra stue og terrasseplattning.
Fundamentert på trepilarer og støpte pilarer.
Impregnerte gulvkonstruksjoner.
Utført med impregnert gulv og beiset- malt rekkverk.
Areal på ca. 20 m² ved stue.

Adkomst til nedre terrasseplattning fra terrasse.
Areal på ca. 13 m².

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

§ 12-15 i Byggteknisk forskrift (TEK17). Utforming av rekkverk
Rekkverk skal ha høyde og utforming som sikrer mot fall og sammenstøt.
Rekkverk skal utformes slik at klatring forhindres.
Målt rekkverkshøyde: Ca. 77 cm.
Minstehøyde på rekkverk er 100 cm.
Skjevheter i levegg.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Skifte rekkverk.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tilstandsrapport



! TG 3 Utvendige trapper

Utvendig beiset tretrapp ved inngang.
Tretrapp med adkomst fra terrasseplattning til terrasse.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

! TG 1 Andre utvendige forhold

Inntilbygget garasje:

Yttervegg kledd med tømmermannpanel.

Pulttakkonstruksjon. Takflatene er tekket med takpanner.

Ny takteking ble lagt i ca. 2013

Taket er besiktiget fra bakkeplan.

Metall takrenner og nedløp.

Montert vippeport.

Isbordsbeslag.

INNENDIG

! TG 2 Overflater

Gulvflater med høytrykkslaminat, teppe, laminatgulv, vinylbelegg og parkett.

Nytt laminatgulv på kjøkken og i gang. Utført i 2017/2018.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Knirk i gulv på ett soverom og i stue/spisestue.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 1 Overflater - 2

Overflater med panel, malt strietapet, malte plater, malt tapet, malt panel og malte MDF-veggplater.

Hentet fra tidligere tilstandsrapport: Malt div. overflater i 2020.

Malt div. overflater i 2022. Utført av: egeninnsats.

Himlinger med malt panel, folierte takesplater og panel.

Hentet fra tidligere tilstandsrapport: Himling i stue er overflatebehandlet i 2020.

! TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt gulv i kjeller.

Enkelte gulv er oppforet.

Trebjelkelag i etasjeskiller, isolert med mineralull.

Del med blindkjeller under entré og soverom.

Tilstanden på gulv over blindkjeller er ikke kjent, uten adkomst eller muligheter for besiktigelse. Blindkjeller er en risikokonstruksjon, må påregne at det kan være skader i trekonstruksjon mot blindkjeller.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet.

Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt høydeforskjell på ca. 45 mm i entré.

Del med blindkjeller under gang/entré og TV-stue/soverom.

Tilstanden på gulv over blindkjeller er ikke kjent, uten adkomst eller muligheter for besiktigelse. Blindkjeller er en risikokonstruksjon, må påregne at det kan være skader i trekonstruksjon mot blindkjeller.

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.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

! TG 2 Radon

Ved kartsider fra NGU angitt at eiendommen ligger i område med usikker/høy radonaktivitet.

Ukjent om det er foretatt radonmålinger.

Vurdering av avvik:

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

Ved kartsider fra NGU angitt at eiendommen ligger i område med usikker radonaktivitet.

Ukjent om det er foretatt radonmålinger.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Under 10 000

! TG 2 Pipe og ildsted

Tilstandsrapport

Elementpipe med ett løp. Sotluke i kjeller.

Forblendet med murt teglstein i 1.etasje.

Vedovn i kjellerrom.

Åpen peis i peisstue. Brannmur av murt teglstein. Hentet fra tidligere tilstandsrapport: Malt i 2021.

Peisovn i peisstue. Hentet fra tidligere tilstandsrapport: Montert i ca.2016

Hentet fra tidligere tilstandsrapport: Boligtilsyn utført av feiervesenet i 2021, ingen anmerkninger.

Vurdering av avvik:

- Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.
- Det er påvist andre avvik:

Rust på sotluke i kjeller.

Vedovn i kjeller er plassert på treverk.

Fjerne brennbart materiale under vedovn.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Antatt at boligen er fundamentert med støpte søler til fast byggegrunn. Støpt pusset gulv.

Kjelleryttervegger av murte lettklinkerblokker.

Utforet kjelleryttervegg på soverom i kjeller

Påforede kjelleryttervegger er en risikokonstruksjon, da underliggende konstruksjonen ikke er tilgjengelig, kan skjule fukt, sprekker og diverse skader.

Har erfaringsmessig hyppigere risiko for fuktskader.

Vurdering av avvik:

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

Påvist saltutslag på kjelleryttervegg. Tidligere fuktproblematikk.

Saltutslag dannes når fuktighet trenger gjennom murkonstruksjoner og transporterer saltmineraler ut til overflaten. Når vannet fordampes blir det krystalliserte saltet liggende igjen på overflaten av murverket eller betongen.

Ved bruk fuktmåler ble det registrert noe fuktighet nederst på kjelleryttervegg.

Avskalinger i murpuss.

Påvist innvendig dampspærre bak panel.

Som generell regel anbefales det ikke å bruke innvendig dampspærre på kjelleryttervegger, når mer enn halve vegg høyden er under terreng, NBI anbefaling. Den normale fuktgjennomgang blir da hindret og fuktigheten blir stående i vegg.

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.

Kostnadsestimat er satt under drenering.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



! TG 1U Kryp kjeller

Del med blindkjeller under entré/gang og soverom/TV-stue:
Blindkjeller med murt ringmur, uten besiktigelse mulighet til innvendig konstruksjon. Blind- krypkjellere er på generelt grunnlag en risikokonstruksjon, og en konstruksjon med hyppig skadefrekvens.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke adgang 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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 2 Innvendige trapper

Lakkert tretrapp til kjeller. Montert rekkverk av treverk.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Kostnadsestimat: Under 10 000



! TG 2 Innvendige dører

Malte heltre innerdører.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 2 Andre innvendige forhold

Inntilbygget garasje:

Støpt gulv. Sokkel av lettklinkerblokker.

Oppført i bindingsverk, isolert.

Del kledd med gipsplater.

Sperrekonstruksjon. Bordet undertak.

Lys og strøm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist svertesopp i undertak. Enkelte fuktmerker på takkonstruksjoner, ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier.

Riss/sprekk i gulv.

Spiker igjennom undertak.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

VÅTROM

KJELLER > VASKEROM

! TG 3 Generell

Tilstandsrapport

Vaskerom fra byggeåret.
Gulvflater med epoxymaling.
Ca. 7 cm fall ved terskel til topp slukrist.
Overflater med malt murpuss.
Himling med malte plater.
Vaskerom sluk, skyllekar og opplegg for vaskemaskin.
Ventilasjon igjennom veggventil.
Tilluft igjennom små hull nederst i innerdør.

Vurdering av avvik:

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

Ikke fuktsikre gulvflater på vaskerom. Rommet er ikke bygget som ett komplett våtrom.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales att vaskerommet/våtrommet totalrenoveres. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk mv. dokumenteres

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

KJELLER > VASKEROM

! TG IU Fukt i tilleggende konstruksjoner

Hulltaking er ikke foretatt på grunn av støpte vegger i våtsone.

Vurdering av avvik:

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

Hulltaking er ikke foretatt på grunn av støpte vegger i våtsone.

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Bad med overflater fra byggeåret.
Hentet fra tidligere tilstandsrapport: Gulvflater med nyere våtromsbelegg fra ca.2016
Ingen dokumentasjon.



1.ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 2 Overflater vegger og himling

Overflater med eldre våtromsplater.
Malt våtromsplater med våtromsmaling i 2025. Utført av: egeninnsats.
Dusjkabinett hindrer direkte vannsprut på overflatene.
Himling med malt panel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Vindu i våtsone, dusjkabinett hindrer direkte vannsprut på vindu.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Vindu må fuktbeskyttes for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 2 Overflater Gulv

Hentet fra tidligere tilstandsrapport: Gulvflater med nyere våtromsbelegg fra ca.2016
Montert panelovn.

Vurdering av avvik:

- Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

Rørgjennomføringer i våtroms gulvbelegg, svekker gulvets tetthet.
Det er påvist sprekk i sveiseskjøt.
Knirk i gulv.

Konsekvens/tiltak

- Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk antatt fra ca.2016

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Bad med dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin, servant, ettgreps blandebatteri og baderomsinnredning.
Nyere baderomsinnredning og dusjkabinett fra ca.2016

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 2 Ventilasjon

Takventil, naturlig avtrekk.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Tilstandsrapport

- Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 2 Fukt i tiliggende konstruksjoner

Hulltaking er foretatt nederst på delevegg mot våtsonen. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier.

Vurdering av avvik:

- Det er i hulltakingen påvist feil utførelse av konstruksjonen.

Montert plast (fuktsperre) bak panel.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat er satt under overflater.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Innredning fra byggeåret.

Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate, skuffer, over og underskap, glatte fronter, kitchenboard over kjøkkenbenk, opplegg for oppvaskmaskin, ettgreps blandebeholder og to rustfrie kummer.



1.ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

1.ETASJE > WC

! TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom i 1.etasje:

Gulvflater med vinylbelegg.

Overflater med malte plater.

Himlinger med malte plater.

Toalettrom med servant, innredning, ettgreps blandebeholder og toalett.

Takventil, naturlig avtrekk.

Rommet varmes opp med panelovn.

Tilluftspalte.

Montert ny servant, innredning og blandebeholder i 2022. Utført av: faglært.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Plast vannledning i inntak og stoppekran i kjeller.
Kobberrør med plastkappe.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



! TG 2 Avløpsrør

Avløpsledninger antatt av PVC.
Kloakk antatt luftet over tak.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat satt under bad.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon gjennom vegg og vinduventiler.

! TG 1 Andre VVS-installasjoner

Boligen varmes opp i hovedsak med varmepumpe luft- luft og suppleres med vedfyring og elvarme.

Varmepumpe fra 2019.

Skiftet enkelte panelovner i 2024. Utført av: egeninnsats.



! TG 3 Andre VVS-installasjoner - 2

Hentet fra tidligere tilstandsrapport: Rom med Eswa takvarme og gulvvarme er defekt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Hentet fra tidligere tilstandsrapport: Rom med Eswa takvarme og gulvvarme er defekt.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

! TG 2 Varmtvannstank

Eldre varmtvannsbereder plassert på vaskerom i kjeller, 192 liter.
Fast tilkoblet.

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.

Kostnadsestimat: Under 10 000



! TG IU Andre installasjoner

Innlagt fiber.

Montert lamper i gang og kjøkken. Utført i 2022 og 2025 av egeninnsats.

! TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

El-skap med skrusikringer (porselensikringer) + enkelte ettermonterte automatsikringer. Montert på vegg i kjeller.

Kursene er merket.

Åpent ledningsnett.

Montert strømmåler.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt

Tilstandsrapport

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 alder.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
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, 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? Sjekker 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?
Nei



Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den foreklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Brannslukningsapparat fra 2020.

Brann og tyverialarm tilkoblet Homely.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarsler?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn med antatt jord - morenemasser.



Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Tilstandsrapport

Fuktsikring med grunnmursplast. Delvis festet i topplist.
Drenering og fuktsikring er ellers ikke synlig da den er nedgravd og ikke tilgjengelig.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Grunnmursplast er stedvis ikke festet i topplist.
Drenering og fuktsikring av kjelleryttervegger har svakheter, påvist med saltutslag i kjeller.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Antatt at boligen er fundamentert med støpte såler til fast byggegrunn.
Kjelleryttervegger av murte lettklinkerblokker.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 0 Terrengforhold

Ingen spesielle anmerkninger.

Bygninger på eiendommen

Lekestue



Anvendelse

Lekestue.

Byggeår

Kommentar

Bygget på 1980 tallet. Kilde: Hentet fra tidligere tilstandsrapport.

Standard

Standard fra byggeåret.

Vedlikehold

Generelt med noe preg av skader, aldersforvitring og manglende vedlikehold.

Beskrivelse

Innvendig:

Gulvflater med vinylbelegg.
Trebjelkelag, antatt uisolert.
Overflater med malte plater.
Oppført i bindingsverk, antatt uisolert.
Himling med malte plater.
Vindu med ettlags glass.

Utvendig:

Fundamentert på lettklinkerblokker direkte på terreng.
Yttervegg kledd med stående panel.
Saltakkonstruksjon. Takflatene er tekket med pappshingel.
Taket er besiktiget fra bakkeplan.
Panelt ytterdør.
Overbygget takkonstruksjon. Understøttet med tresøyler.
Platting ved inngang.

Avvik:

Påvist råteskade i vindski.
Panel er ført langt ned mot terreng, fare for fuktopptrekk og forvittringer.
Mosegroing på takteking.
Det er påvist råteskade i terrassebord ved inngang.

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

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

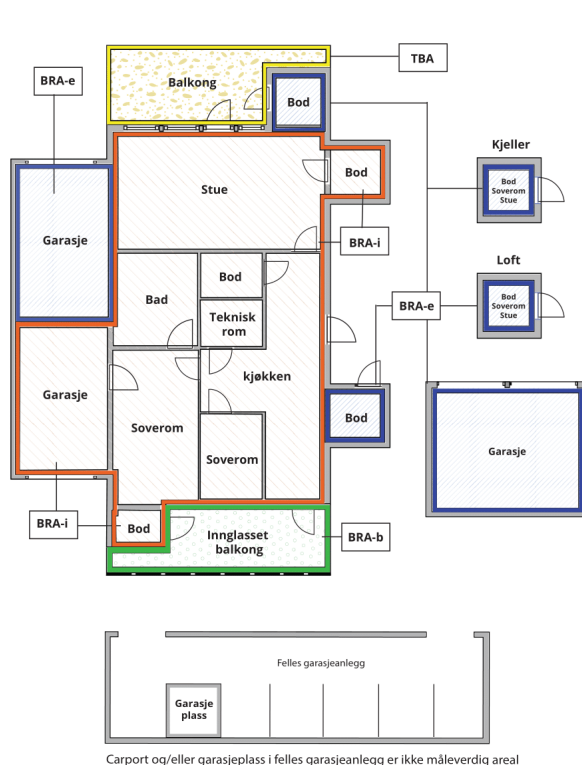
Hva er måleverdig areal?

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 byggtetnisk 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.

Enebolig med inntilbygget garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller	102			102	
1.etasje	125			125	44
Inntilbygget garasje		29		29	
SUM	227	29			44
SUM BRA	256				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Gang, matbod, soverom, kjellerrom, kjellerrom med sluk, vaskerom, bod, kjellerrom 2		
1.etasje	Gang/entré, gang 2, soverom, gang 3, wc, soverom 2, soverom 3, bad/vaskerom, kjøkken, stue/spisestue, soverom 4		
Inntilbygget garasje		Garasjerom	

Kommentar

Arealet er beregnet ut ifra oppmålt bruksareal.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Det tas spesifikt forbehold om ikke godkjente rom. Dette er en risiko da det ikke foreligger godkjente byggemeldte tegninger. Kommunen kan kreve at bygget tilbakeføres til originale tegninger. Dette må bekostes av kjøper.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Soverom i kjeller har ikke godkjente rømningsvinduer. Vinduene skal ha et åpningsfelt på minst 60 cm i høyden og 50 cm i bredden, høyde + bredde skal minimum være 150 cm.
Det skal være maks 100 cm opp til underkant vindu, det kan fastmonteres skrivepult, benk o.l., så er rømningsvegen godkjent.

Lekestue

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1.etasje					2	4	4
SUM					2	4	4
SUM BRA							

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etasje		Lekestue	

Kommentar

Lekestue har ikke målverdig areal. Ca. areal: 4m²

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig med inntilbygget garasje	167	89
Lekestue	0	0

Kommentar

Enebolig med inntilbygget garasje

Arealet er beregnet ut ifra oppmålt bruksareal.

Lekestue

Lekestue har ikke målverdig areal. Ca. areal: 4m²

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.9.2025	Erik Sørli	Takstingeniør
	Malin Sætre	Kunde
	Andreas Lunde	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3420 ELVERUM	28	531		0	943.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Holbergs veg 30

Hjemmelshaver

1/2 Hjemmelshaver: Malin Sætre

1/2 Hjemmelshaver: Andreas Lunde

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Hanstad i Elverum kommune.
Veletablert boligfelt med eneboliger.
Kort vei til skole, barnehage og daglivarebutikk.
Elverum sentrum ca. 2,4 km.

Adkomstvei

Innkjøring fra privat vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i ett regulert område.

Om tomten

Ganske flat tomt.
Hageanlegg opparbeidet med plen og variert beplantning.
Innhegnet med gjerde og hekk.
Asfaltert innkjøring og parkering.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	2022

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige forsikring				
Kommentar				
Forsikringspolise ikke fremlagt.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Skjøte		Opplysninger er hentet fra eiendomsverdi.no	Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Opplysninger om eiendommen hentet fra eiendomsverdi.no	Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Målebrev		Arealer er hentet fra eiendomsverdi.no	Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperran bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/SX5356>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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