





# Tilstandsrapport

 Enebolig med inntilbygget garasje  
 Tyttebærvegen 34, 2409 ELVERUM  
 ELVERUM kommune  
 # gnr. 25, bnr. 606

Sum areal alle bygg: BRA: 313 m<sup>2</sup> BRA-i: 313 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 31.10.2024

Rapportdato: 04.11.2024

Oppdragsnr.: 14566-1736

Referansenummer: HL3117

Autorisert foretak: Sørli Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Erik Sørli

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

## Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets 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 bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den 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.



# Beskrivelse av eiendommen

## Enebolig med inntilbygget garasje - Byggeår: 1985

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takflatene er teknet med takpanner.  
Taket er besiktiget fra bakkeplan.  
Ny takteking ble lagt i 2012. Utført av: ukjent.

Helbeslått pipetopp.  
Lakkerte ståltakrenner og nedløp.  
Snøfangere.  
Takstige.  
Feieplattform.  
Isbordbeslag.  
Beslag i gradrenner.  
Vannbrettbeslag på vinduer.

Boligyttervegger i bindingsverk, isolert med mineralull.  
Yttervegg kledd med tømmermannpanel.  
Kledningen er sist overflatebehandlet i ca.2018  
Utvidet åpning i mellom kjøkken/stue. Utført i 2019 av egeninnsats.

Saltakkonstruksjon.  
Sperretakkonstruksjon.  
Bordet undertak.  
Himling isolert med mineralull.  
Lufing ved raft.  
Loft besiktiget fra åpning i knevegg og åpning over terrassedør til veranda, begrenset besiktigelse muligheter av loft.  
Overbygget takkonstruksjon over inngang.  
Lukket og kledd takkonstruksjon.  
Understøttet med tresøyler.  
Overbygget takkonstruksjon over veranda i 2.etasje.  
Sperretakkonstruksjon. Bordet undertak.

Vinduer med 2 lags isolerglass ifra 1985.  
Vinduer med 3 lags isolerglass ifra 1985.  
Vindu med 3 lags isolerglass ifra 2020 på bad i 1.etasje.  
Takvinduer i 2.etasje med isolerglass.  
Det opplyses på generelt grunnlag at punkterte isolerglass kan være vanskelig å oppdage på grunn av varierende temperaturer og lysforhold.

Kjeller:  
Malt ytterdør med adkomst til garasjerom og kjeller.  
1.etasje:  
Malt ytterdør med glassfelt fra 2000. Montert kodelås.  
Terrassedør med 3 lags isolerglass fra 1985.  
2.etasje:  
Terrassedør med 2 lags isolerglass.

Adkomst til terrasse fra stue.  
Fundamentert på trepilarer og støpte pilarer.  
Impregnerte gulvkonstruksjoner.  
Utført med terrassebord, rekkverk av plast og levegg av treverk.  
Areal på ca. 42 m<sup>2</sup> ved stue.  
Terrasseplattning.  
Utført med terrassebord.  
Ca.areal: 28m<sup>2</sup>

Adkomst til veranda fra soverom i 2.etasje.  
Understøttet med tresøyler.  
Utført med terrassebord og beiset- malt rekkverk.  
Areal på ca. 6 m<sup>2</sup>

Liten terrasse ved inngang.  
Fundamentert på lettklinkerblokker.  
Impregnerte gulvkonstruksjoner.  
Utført med rekkverk.  
Areal på ca. 3m<sup>2</sup> ved inngang.

Utvendig impregnert tretrapp ved inngang. Utført med rekkverk av plast.  
Utvendig impregnert tretrapp med adkomst til terrasse. Utført med rekkverk av plast.

### INNSENDIG

[Gå til side](#)

Gulvflater med laminatgulv, vinylfliser, teppe og vinylbelegg.  
Lagt laminatgulv i 1.etasje. Utført av egeninnsats i ca.2013/2014/2015.  
Lagt laminatgulv på ett soverom i 2.etasje. Utført i ca.2019. Utført av: egeninnsats.  
Utført standard hevinger i kjeller. Utført av: firma.  
Lagretgods gjorde at større deler av kjeller ikke var disponibel under befaring.  
Eier opplyser:  
Lekkasje ifra vaskemaskin i 2016. Støpt nytt gulv i stue, soverom og hobbyrom i kjeller.  
Forsikringssak.  
Overflater med malt panel, malt tapet, malt strietapet, malte plater, malte MDF-veggplater og panel.  
Montert del med spilevegg på ett soverom i 1.etasje. Utført i 2024 av egeninnsats.  
Montert MDF-veggplater i kjellerstue, soverom og hobbyrom i kjeller. Utført i 2016 av egeninnsats.  
Himlinger med folierte takesplater, malt panel og panel.

Trebjelkelag i etasjeskiller, isolert med mineralull.  
Etasjeskille over kjellerrom:  
Etasjeskille med Lecaplank (dekke element i Leca).

Ved kartsider fra NGU angitt at eiendommen ligger i område med moderat til lav radonaktivitet.  
Ukjent om det er foretatt radonmålinger.

# Beskrivelse av eiendommen

Elementpipe med ett løp. Sotluke i kjeller.  
Peisovn i kjellerstue. Montert i 2022.  
Gnistsikring utført med glassplate under ildsted.  
Peis med peisinnsats i stue. Montert i 2016.  
Gnistsikring utført med glassplate under ildsted.  
Boligtilsyn utført av feiervesenet i 2024.  
En anmerkning: Brannslukningsapparat er eldre 10 år.  
Eier har kjøpt nytt brannslukningsapparat.

Antatt at boligen er fundamentert med støpte søler til fast byggegrunn.  
Kjelleryttervegger av murte lettklinkerblokker.  
De fleste kjeller vegger er utført og kledd.  
Påforede kjelleryttervegger er en risikokonstruksjon, da underliggende konstruksjonen ikke er tilgjengelig, kan skjule fukt, sprekker og diverse skader.  
Har erfaringsmessig hyppigere risiko for fuktskader.

Tretrapp til kjeller. Utført med rekkverk på en side.  
Tretrapp til kjeller. Montert håndløper på en side.  
Heltre innerdører.  
Laminerte innerdører.  
Montert i 2015 av egeninnsats.

Toalettrom i 2.etasje.  
Gulvflater med vinylfliser. Lagt i 2020 av egeninnsats.  
Overflater med malte plater.  
Himling med malt panel.  
Toalettrom med servant, ettgreps blandebatteri, vegghengt toalett og skuffer.  
Montert toalett i 2020.  
Ventilasjon igjennom vindusventil.  
Rommet varmes opp med panelovn.  
Montert luktføler.  
Montert utforing til vindu. Utført av: egeninnsats.  
Eier opplyser: VVS og El er utført av firma.

Garasjerom og trapperom:  
Støpt gulv. Del med lakkert tregulv i trapperom.  
Oppført i bindingsverk, uisolert.  
Del med gipsplater.  
Plassbygget takkonstruksjon. Bordet undertak.  
Vindu med ettlags glass.  
Montert vippeport med motorstyring.

Uinnredet hems:  
Gulvflater med sponplater.  
Plassbygget takkonstruksjon. Bordet undertak.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Eldre bad i kjeller.  
Gulvflater med våtromsbelegg.  
Varmekabler i baderomsgulv.  
Ca. 25 mm fall ved terskel til topp slukrist.  
Overflater med malt panel.  
Dusjkabinett hindrer direkte vannsprut.  
Himling med folierte takessplater.  
Bad med toalett, sluk, dusjkabinett, servant, ettgreps blandebatteri og skuffer.  
Ventilasjon igjennom el.vifte.  
Hulltaking er foretatt nederst på delevegg mot våtsonen. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier.

Vaskerom (uten sluk) i kjeller.  
Støpt gulv. Varmekabler i gulv.  
Overflater med panel. Utført vegg.  
Himling med panel.  
Vaskerom med skyllekar og opplegg for vaskemaskin.  
Ventilasjon igjennom veggventil.  
Eier opplyser: Tidligere vannlekkasje ifra vaskemaskin i kjeller.  
Hulltaking er ikke foretatt på grunn av kjelleryttervegg i våtsonen.

Bad i 1.etasje med overflater, installasjoner og komponenter fra 2020. Utført av: firma. Kilde: eiers opplysning.  
Fremlagt dokumentasjon.  
Overflater med fliser.  
Himling med malte plater. Innfelt downlight i himling.  
Gulvflater med fliser.  
Ca. 30 mm fall ved terskel til topp slukrist.  
Det opplyses på generelt grunnlag at dusjing direkte på vegger og gulv kan redusere overflatenes levetid.  
Slukrenne ved vegg i dusjsonen.  
Bad med to servanter, vegghengt toalett, to ettgreps blandebatteri, skuffer, glassdører og vegghengt dusj.  
Drensåpning for eventuelt lekkasjevann under vegghengt toalett.  
Elektrisk styrt vifte.  
Ventilasjon igjennom vindusventil.  
Tilluftspalte under dør.  
Hulltaking er foretatt nederst på delevegg mot våtsonen. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

IKEA innredning fra 2012.

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

Integrert koketopp, stekeovn og micro.

Montert kitchenboard over kjøkkenbenk. Utført i 2019 av egeninnsats.

Kjøkkenventilator med avtrekk ut. Montert i 2020/2021.

## SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom i kjeller.

Gulvflater med vinylbelegg.

Overflater med panel.

Himling med panel.

Toalettrom med toalett, håndvask og ettgreps blandebatteri.

Ikke etablert ventilasjon.

Toalettrom i 1.etasje.

Gulvflater med laminatgulv.

Overflater med malt tapet. Malt overflater i

ca.2014/2015

Himling med malt panel.

Toalettrom med toalett, håndvask og ettgreps blandebatteri.

Rommet varmes opp med panelovn.

Ventilasjon igjennom takventil, naturlig avtrekk.

Tilluftspalte under innerdør.

Montert toalett og håndvask i 1.etasje. Utført i ca.2014/2015. Utført av: faglært.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Plast vannledning i inntak og stoppekran på vaskerom i kjeller.

Vannledninger av rør i rør. Del med kobberør med plastkappe.

Avløpsledninger av PVC (plastrør).

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 ifra 2008.

Varmekabler på vaskerom i kjeller, bad i kjeller, bad i 1.etasje og del av entré i 1.etasje.

Varmtvannsbereder plassert på vaskerom i kjeller, 200 liter fra 2003.

Skyvedørsgarderobe på ett soverom. Montert i 2013.

Luftvarmesystem er frakoblet.

Elskap med automatsikringer, montert på vegg i gang i kjeller.

Montert strømmåler.

Åpent og skjult ledningsnett.

Kursene er merket.

Brann og tyverialarm tilkoblet Verisure.

Nytt brannslukningsapparat.

[Gå til side](#)

## TOMTEFORHOLD

Byggegrunn antatt med brellevavsetning.

Fuktsikring med grunnmursplast. Festet i topplist.

Antatt ifra byggeåret.

Drenering og fuktsikring er ellers ikke synlig da den er nedgravd og ikke tilgjengelig.

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

Kjelleryttervegger av murte lettklinkerblokker.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

## Enebolig med inntilbygget garasje

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

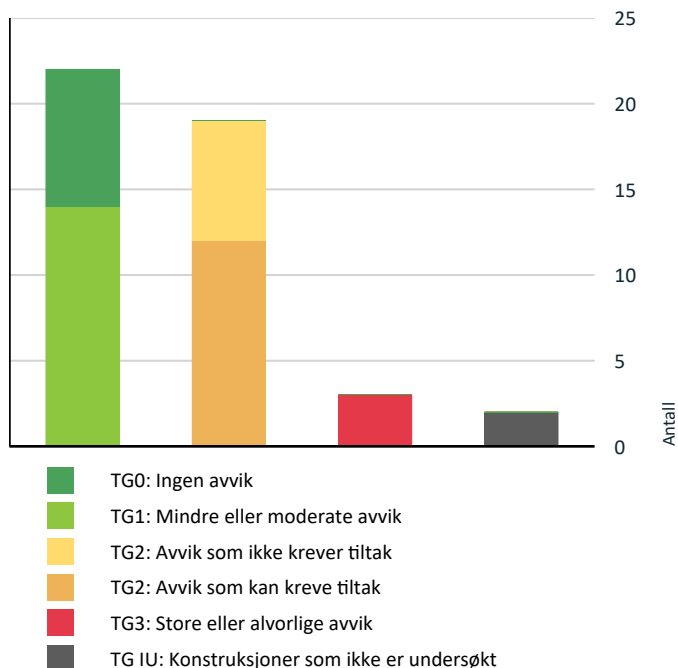
## Lekestue

- Det foreligger ikke tegninger



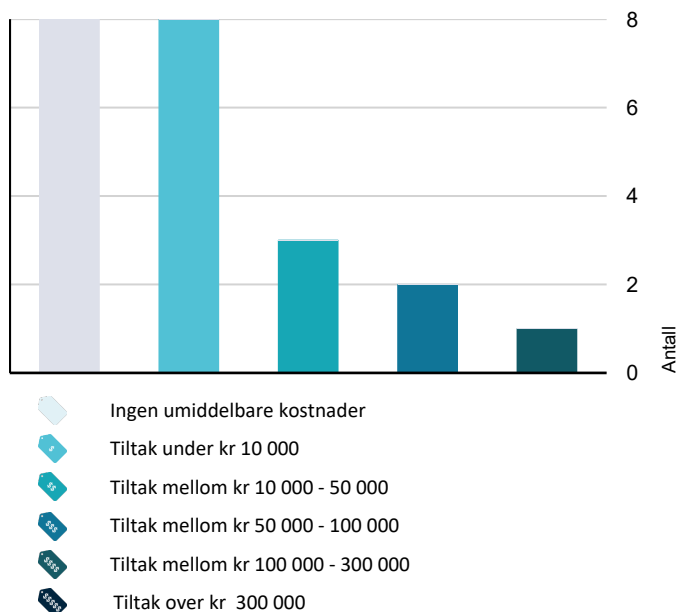
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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 bolig med garasjerom. 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

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

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

! Spesialrom > Kjeller > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

#### ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom (uten sluk) > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

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

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater - 2 [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

! Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)

! Innvendig > Andre innvendige forhold - 2 [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1.etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)



# Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

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

## ! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 3 [Gå til side](#)

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

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

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

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

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG MED INNTILBYGGET GARASJE



**Byggeår**  
1985

**Kommentar**  
Eiendomsverdi.no

### Anvendelse

Hjemmelshavere bor i boligen.

### Standard

Det meste av dagens innvendige standard etablert etter oppgradering og fornyelse.  
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

2020	Modernisering	Bad i 1.etasje med overflater, installasjoner og komponenter fra 2020. Utført av: firma. Kilde: eiers opplysning.
------	---------------	---

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Takflatene er tekket med takpanner.  
Taket er besiktiget fra bakkeplan.  
Ny taktekking ble lagt i 2012. Utført av: ukjent.

**Årstall:** 2012      **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

### Nedløp og beslag

Helbeslått pipetopp.  
Lakkerte ståltakrenner og nedløp.  
Snøfangere.  
Takstige.  
Feieplattform.  
Isbordbeslag.  
Beslag i gradrenner.  
Vannbrettbeslag på vinduer.

### Veggkonstruksjon

Boligyttervegger i bindingsverk, isolert med mineralull.  
Yttervegg kledd med tømmermannpanel.  
Kledningen er sist overflatebehandlet i ca.2018  
Utvidet åpning i mellom kjøkken/stue. Utført i 2019 av egeninnsats.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

#### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat:** Ingen umiddelbar kostnad

### Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Saltakkonstruksjon.  
Sperretakonstruksjon.  
Bordet undertak.  
Himling isolert med mineralull.  
Lufting ved raft.  
Loft besiktiget fra åpning i knevegg og åpning over terrassedør til veranda, begrenset besiktigelse muligheter av loft.

Overbygget takkonstruksjon over inngang.  
Lukket og kledd takkonstruksjon.  
Understøttet med tresøyler.

Overbygget takkonstruksjon over veranda i 2.etasje.  
Sperretakonstruksjon. Bordet undertak.

### Vinduer

Vinduer med 2 lags isolerglass ifra 1985.  
Vinduer med 3 lags isolerglass ifra 1985.  
Vindu med 3 lags isolerglass ifra 2020 på bad i 1.etasje.  
Takvinduer i 2.etasje med isolerglass.  
Det opplyses på generelt grunnlag at punkterte isolerglass kan være vanskelig å oppdage på grunn av varierende temperaturer og lysforhold.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:  
Enkelte punkterte isolerglass.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat:** 10 000 - 50 000

### Dører

# Tilstandsrapport

## Kjeller:

Malt ytterdør med adkomst til garasjerom og kjeller.

### 1.etasje:

Malt ytterdør med glassfelt fra 2000. Montert kodelås.

Terrassedør med 3 lags isolerglass fra 1985.

### 2.etasje:

Terrassedør med 2 lags isolerglass.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Behov for smøring av låsekasse til terrassedør i 2.etasje.

## Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Adkomst til terrasse fra stue.

Fundamentert på trepilarer og støpte pilarer.

Impregnerte gulvkonstruksjoner.

Utført med terrassebord, rekkverk av plast og levegg av treverk.

Areal på ca. 42 m<sup>2</sup> ved stue.

## TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Terrasseplattning.

Utført med terrassebord.

Ca. areal: 28m<sup>2</sup>

## TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 4

Liten terrasse ved inngang.

Fundamentert på lettklinkerblokker.

Impregnerte gulvkonstruksjoner.

Utført med rekkverk.

Areal på ca. 3m<sup>2</sup> ved inngang.

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

Adkomst til veranda fra soverom i 2.etasje.

Understøttet med tresøyler.

Utført med terrassebord og beiset- malt rekkverk.

Areal på ca. 6 m<sup>2</sup>

## Vurdering av avvik:

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

§ 12-15 i Byggeteknisk 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.92 cm.

Minstehøyde på rekkverk er 100 cm.

## Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TG 1 Utvendige trapper

Utvendig impregnert tretrapp ved inngang. Utført med rekkverk av plast.

Utvendig impregnert tretrapp med adkomst til terrasse. Utført med rekkverk av plast.

## INNVENDIG

### TG 1 Overflater

Gulvflater med laminatgulv, vinylfliser, teppe og vinylbelegg.

Lagt laminatgulv i 1.etasje. Utført av egeninnsats i ca.2013/2014/2015.

Lagt laminatgulv på ett soverom i 2.etasje. Utført i ca.2019. Utført av: egeninnsats.

Utført standard hevinger i kjeller. Utført av: firma.

Lagretgods gjorde at større deler av kjeller ikke var disponibel under befarings.

Eier opplyser:

Lekkasje ifra vaskemaskin i 2016. Støpt nytt gulv i stue, soverom og hobbyrom i kjeller. Forsikringssak.

### TG 2 Overflater - 2

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

Montert del med spilevegg på ett soverom i 1.etasje. Utført i 2024 av egeninnsats.

Montert MDF-veggplater i kjellerstue, soverom og hobbyrom i kjeller. Utført i 2016 av egeninnsats.

Himlinger med folierte takessplater, malt panel og panel.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Skjevheter i himling over garderobe.

Det er påvist fuktsvelling i plate under vindu i 2.etasje. Ved bruk av fuktmåler ble det registrert forhøyede verdier.

Eier opplyser: Skaden er meldt inn til forsikringsselskap. Skaden blir utbedret før salg.

## Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Anbefaler ytterligere undersøkelser.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

# Tilstandsrapport



## ! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Trebjelkelag i etasjeskiller, isolert med mineralull.  
Etasjeskille over kjellerrom:  
Etasjeskille med Lecaplank (dekke element i Leca).

### Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet.  
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt høydeforskjell på ca. 15 mm på soverom i 2.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.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## ! TG 2 Radon

Ved kartsider fra NGU angitt at eiendommen ligger i område med moderat til lav radonaktivitet.  
Ukjent om det er foretatt radonmålinger.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## ! TG 2 Pipe og ildsted

Elementpipe med ett løp. Sotluke i kjeller.  
Peisovn i kjellerstue. Montert i 2022.  
Gnistsikring utført med glassplate under ildsted.  
Peis med peisinnstatts i stue. Montert i 2016.  
Gnistsikring utført med glassplate under ildsted.

Boligtilsyn utført av feiervesenet i 2024.  
En anmerkning: Brannslukningsapparat er eldre 10 år.  
Eier har kjøpt nytt brannslukningsapparat.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist riss i ildstein.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

**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.  
Kjelleryttervegger av murte lettklinkerblokker.  
De fleste kjeller vegger er utført og kledd.  
Påforede kjelleryttervegger er en risikokonstruksjon, da underliggende konstruksjonen ikke er tilgjengelig, kan skjule fukt, sprekker og diverse skader.

Har erfaringsmessig hyppigere risiko for fuktskader.  
Kjeller fremsto ved befæringsdatoen med generelt liten fuktbelastning.

### Vurdering av avvik:

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

# Tilstandsrapport

Ved bruk av fuktmåler ble det registrert noe fuktighet i kjelleryttervegg. Se bilde.

Ved bruk av fuktmåler i bunnsvill ble det ikke registrert unormale verdier. Tørt ved befaring. Se bilde.

## 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.



## TG 2 Innvendige trapper

Tretrapp til kjeller. Utført med rekkverk på en side.  
Tretrapp til kjeller. Montert håndløper på en side.

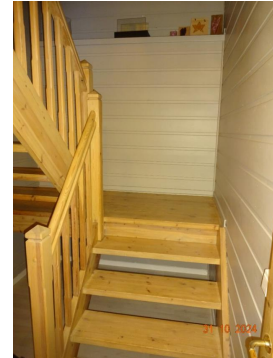
### Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

### Konsekvens/tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



## TG 1 Innvendige dører

Heltre innerdører.  
Laminerte innerdører.  
Montert i 2015 av egeninnsats.

## TG 2 Andre innvendige forhold

Toalettrom i 2. etasje.  
Gulvflater med vinylfliser. Lagt i 2020 av egeninnsats.  
Overflater med malte plater.  
Himling med malt panel.  
Toalettrom med servant, ettgreps blandebeholder, vegghengt toalett og skuffer.  
Montert toalett i 2020.  
Ventilasjon igjennom vindusventil.  
Rommet varmes opp med panelovn.  
Montert fuktføler.  
Montert utføring til vindu. Utført av: egeninnsats.  
Eier opplyser: VVS og EI er utført av firma.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## TG 2 Andre innvendige forhold - 2

Garasjerom og trapperom:  
Støpt gulv. Del med lakkert tregulv i trapperom.  
Oppført i bindingsverk, isolert.  
Del med gipsplater.  
Plassbygget takkonstruksjon. Bordet undertak.  
Vindu med ettlags glass.  
Montert vippeport med motorstyring.

Uinnredet hems:  
Gulvflater med sponplater.  
Plassbygget takkonstruksjon. Bordet undertak.

### Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist svertesopp i undertak.

Synlige spiker i undertak.

Avskalinger i gulv. Synlige armering i gulv.

Synlig fuktmerker på gipsplater i garasjerom. Tørt ved befaring. Antatt etter skiutstyr.

Dårlig festet vindspærre på hems. Eier opplyser: Blir festet før salg.

## Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



## VÅTROM

### KJELLER > BAD

#### ! TG 3 Generell

Eldre bad.

Gulvflater med våtromsbelegg.

Varmekabler i baderomsgulv.

Ca. 25 mm fall ved terskel til topp slukrist.

Overflater med malt panel.

Dusjkabinett hindrer direkte vannsprut.

Himling med folierte takesplater.

Bad med toalett, sluk, dusjkabinett, servant, ettgrens blandedbatteri og skuffer.

Ventilasjon igjennom el.vifte.

## Vurdering av avvik:

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

Bad er bygget etter byggeforskrifter gjeldende før 1997.

Bad fra før 1997 gis i denne rapport automatisk TG 3 da det ut fra alder må forventes at behov for oppgraderinger nærmer seg.

Ikke fuktsikre overflater, dusjkabinett hindrer direkte vannsprut på overflatene.

Vindu i våtsonen.

Ikke etablert tilluftspalte under innerdør.

Slipp i våtromsbelegg.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales at badet/våtrommet totalrenoveres. Ved reovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsonen, sluk mv. dokumenteres

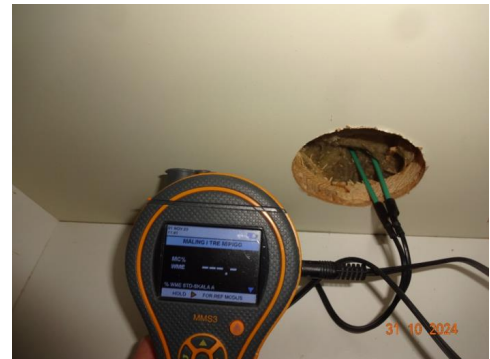
**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



### KJELLER > BAD

#### ! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



### KJELLER > VASKEROM (UTEN SLUK)

#### ! TG 3 Generell

Vaskerom i kjeller.

Støpt gulv. Varmekabler i gulv.

Overflater med panel. Utforet vegg.

Himling med panel.

Vaskerom med skyllekar og opplegg for vaskemaskin.

Ventilasjon igjennom veggventil.

Eier opplyser: Tidligere vannlekkasje ifra vaskemaskin i kjeller.

## Vurdering av avvik:

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

Ikke fuktsikre gulvflater og overflater, rommet er ikke bygget som ett komplett våtrom.

Mangler sluk i gulv.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales at rommet totalrenoveres. Ved reovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsonen, sluk mv. dokumenteres

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

### KJELLER > VASKEROM (UTEN SLUK)



# Tilstandsrapport

## ! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt på grunn av kjelleryttervegg i våtsonen.

### Vurdering av avvik:

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

Hulltaking er ikke foretatt på grunn av kjelleryttervegg i våtsonen.

### Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## 1.ETASJE > BAD

### Generell

Bad i 1.etasje med overflater, installasjoner og komponenter fra 2020.

Utført av: firma. Kilde: eiers opplysning.

Fremlagt dokumentasjon.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

## 1.ETASJE > BAD

## ! TG 0 Overflater vegger og himling

Overflater med fliser.

Fliser og fugene mellom flisene er aldri 100 % vanntett, ved riktig utførelse- oppbygging vil fuktgjennomgang stoppe mot membran. Når det dusjes direkte på flisene, er det naturlig med noe fuktighet i og på overflatene.

Det blir ikke utført fuktsøk på veggene på denne type bad.

Ved et eventuelt fuktsøk er det store sannsynlighet at fukten som ligger i overflatene og på riktig side av membran er det som blir oppdaget.

Hvor eventuelt fuktigheten ligger er umulig å si, om den er på rette eller gal side av membran.

Himling med malte plater. Innfelt downlight i himling.

## 1.ETASJE > BAD

## ! TG 0 Overflater Gulv

Gulvflater med fliser.

Ca. 30 mm fall ved terskel til topp slukrist.

Det opplyses på generelt grunnlag at dusjing direkte på vegger og gulv kan redusere overflatenes levetid.

## 1.ETASJE > BAD

## ! TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Slukrenne ved vegg i dusjsonen.

## 1.ETASJE > BAD

## ! TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Bad med to servanter, vegghengt toalett, to ettgreps blandebatteri, skuffer, glassdører og vegghengt dusj.

Drensåpning for eventuelt lekkasjevann under vegghengt toalett.

## 1.ETASJE > BAD

## ! TG 0 Ventilasjon

Elektrisk styrt vifte.

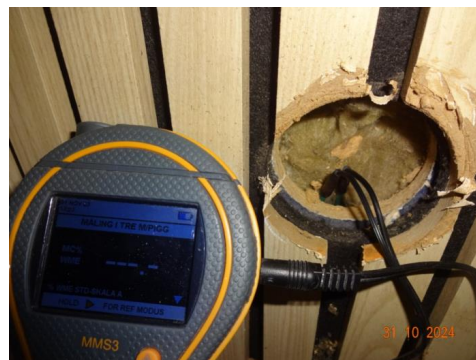
Ventilasjon igjennom vindusventil.

Tilluftspalte under dør.

## 1.ETASJE > BAD

## ! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



## KJØKKEN

## 1.ETASJE > KJØKKEN

## ! TG 2 Overflater og innredning

IKEA innredning fra 2012.

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

Integrert koketopp, stekeovn og micro.

Montert kitchenboard over kjøkkenbenk. Utført i 2019 av egeninnsats.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:



# Tilstandsrapport

Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet utifra alder.

Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet utifra alder. Enkelte hakk i benkeplate.

## Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## 1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut. Montert i 2020/2021.

## SPESIALROM

### KJELLER > TOALETTRROM

#### TG 3 Overflater og konstruksjon

Toalettrom i kjeller.  
Gulvflater med vinylbelegg.  
Overflater med panel.  
Himling med panel.  
Toalettrom med toalett, håndvask og ettgreps blandebeateri.  
Ikke etablert ventilasjon.

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



## 1. ETASJE > TOALETTRROM

### TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom i 1. etasje.

Gulvflater med laminatgulv.

Overflater med malt tapet. Malt overflater i ca.2014/2015

Himling med malt panel.

Toalettrom med toalett, håndvask og ettgreps blandebeateri.

Rommet varmes opp med panelovn.

Ventilasjon igjennom takventil, naturlig avtrekk.

Tilluftspalte under innerdør.

Montert toalett og håndvask i 1. etasje. Utført i ca.2014/2015. 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 på vaskerom i kjeller.  
Vannledninger av rør i rør. Del med kobberør med plastkappe.

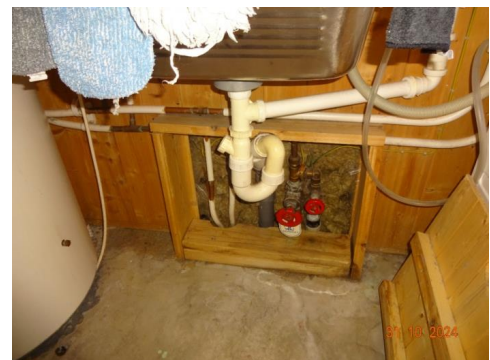
## Vurdering av avvik:

- 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**



### TG 2 Avløpsrør

Avløpsledninger av PVC (plastrør).  
Kloakk antatt luftet over tak.

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

- 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**

## 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 ifra 2008.  
Varmekabler på vaskerom i kjeller, bad i kjeller, bad i 1.etasje og del av entré i 1.etasje.



## TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereider plassert på vaskerom i kjeller, 200 liter fra 2003.

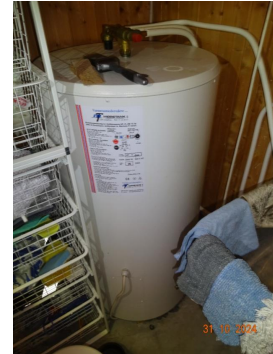
### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensering fra varmtvannstank.
- 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.
- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



## TG IU Andre installasjoner

Skyvedørsgarderobe på ett soverom. Montert i 2013.  
Luftvarmesystem er frakoblet. Ikke i bruk.

## 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 foreklede 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.*

Elskap med automatsikringer, montert på vegg i gang i kjeller.  
Montert strømmåler.  
Åpent og skjult ledningsnett.  
Kursene er merket.

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.  
**Varierende alder på det elektriske anlegget.**
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?  
**Ja Arbeidsbeskrivelse:**  
**Utbedre rapport. Fremlagt samsvarserklæring ifra 2020**  
**Arbeidsbeskrivelse:**  
**Opplegg på bad og WC.**  
**Fremlagt samsvarserklæring ifra 2020.**  
**Arbeidsbeskrivelse:**

# Tilstandsrapport

## Skifte til kombiautomater i sikringsskap.

Fremlagt samsvarserklæring ifra 2020.

### Arbeidsbeskrivelse:

Montere termostat på varmekabel vaskerom.

Fremlagt samsvarserklæring ifra 2020.

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

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 varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

### Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Nei**



## ! TG 0 Branntekniske forhold

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

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede 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.*

Brann og tyverialarm tilkoblet Verisure.  
Nytt brannslukningsapparat.

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

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Byggegrunn antatt med breelvvavsetning.

## ! TG 2 Drenering

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

# Tilstandsrapport

Fuktsikring med grunnmursplast. Festet i topplist. Antatt ifra byggeåret. 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 kjellerrom.

#### 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.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



## TG 2 Grunnmur og fundamenter

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

#### Vurdering av avvik:

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

Det er påvist avskalinger i utvendig murpuss.

#### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



## TG 0 Terrengforhold

Ingen spesielle anmerkninger.

# Bygninger på eiendommen

## Lekestue



### Anvendelse

Lekestue.

### Byggeår

### Kommentar

Ukjent byggeår.

### Standard

Standard fra byggeåret.

### Vedlikehold

Greit ivaretatt.

### Beskrivelse

#### Innvendig:

Gulvflater med tregulv.  
Overflater med malt panel.  
Himling med malt panel.  
Vindu med ettlags glass.  
Panelt ytterdør med glassfelt.

#### Utvendig:

Fundamentert på pilarblokker.  
Yttervegger av laftepanel.  
Saltakkonstruksjon. Takflatene er tekket med pappshingel.  
Taket er besiktiget ifra bakkeplan.  
Isbordbeslag.  
Platting ved inngang. Utført med rekkverk.

#### Avvik:

Mangler takrenner og nedløp.



# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

## Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

## Hva er bruksareal?

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

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
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 bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleindeling

Den bygningsfaglige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsfaglige 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 bygningsfaglige 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 med inntilbygget garasje

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Kjeller	126			126			126
1.etasje	104			104	74		104
1.etasje (del med garasjerom)	32			32			32
2.etasje	42			42	7	13	55
Lagringshems over garasjerom	9			9		3	12
<b>SUM</b>	<b>313</b>				<b>81</b>	<b>16</b>	<b>329</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>313</b>						

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Gang , Matbod, Kjellerstue , Soverom , Bad , Garderobe , Soverom 2, Vaskerom (uten sluk), Hobbyrom , Toalettrom , Vindfang , Trapperom , Kjellerrom		
1.etasje	Entré/gang, Soverom , Toalettrom , Soverom 2, Bad , Stue , Kjøkken		
1.etasje (del med garasjerom)	Garasje , Trapperom		
2.etasje	Trapperom , Soverom , Loftstue , Soverom 2		
Lagringshems over garasjerom	Uinnredet hems		

### Kommentar

Arealene er beregnet ut i fra oppmålt bruksareal.

Takhøyder under 1,9 m er grensen for målbart areal, er oppmålt etter NS 3940. Deler med lav takhøyde uten målbart areal i 2.etasje og uinnredet hems.

Toalettrom har ikke målverdig areal. Ca. areal: 4m<sup>2</sup>

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger



Kommentar:

### 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

Kommentar:

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

Kommentar:

## Lekestue

### Romfordeling

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

### Kommentar

Lekestue har ikke målverdig areal. Ca. areal: 3m<sup>2</sup>

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

### 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:

## 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	238	75
Lekestue	0	0

## Kommentar

Enebolig med inntilbygget  
garasje

Arealene er beregnet ut i fra oppmålt bruksareal.  
Takhøyder under 1,9 m er grensen for målbart areal, er oppmålt etter NS 3940. Deler med lav  
takhøyde uten målbart areal i 2.etasje og uinnredet hems.  
Toalettrom har ikke målverdig areal. Ca.areal: 4m<sup>2</sup>

Lekestue

Lekestue har ikke målverdig areal. Ca.areal: 3m<sup>2</sup>

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
31.10.2024	Erik Sørli	Takstingeniør
	Bengt Sæther Øvergård	Kunde
	Elise Sæther	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3420 ELVERUM	25	606		0	991.6 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

## Adresse

Tyttebærvegen 34

## Hjemmelshaver

1/2 Hjemmelshaver: Elise Sæther

1/2 Hjemmelshaver: Bengt Sæther Øvergård

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger på Søbakken i Elverum kommune.  
Veletablert boligfelt med eneboliger.  
Bolig med utearealer og veranda orientert mot sørvest.  
Kort vei til skole, dagligvarebutikk og Sagtjernet.  
Elverum sentrum ca. 3,1 km.

### Adkomstvei

Innkjøring fra kommunal 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.  
Delvis innhegnet med hekk.  
Belagt med belegningsstein ved garasje og inngang.  
Uteplass med heller.

## Siste hjemmelsovergang

### År

2013

## Forsikring

### Selskap

Tryg Forsikring

### Avtalenr

6610505

### Type

### Forsikringssum

### Årlig premie

### Kommentar

Forsikringspolise ikke fremlagt.

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSENDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/HL3117>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon