

# Tilstandsrapport



Enebolig



Forstmester Mejdells veg 29, 2407 ELVERUM



ELVERUM kommune



gnr. 28,28,28, bnr. 1125,1126,111, snr. 0,0,0

Sum areal alle bygg: BRA: 408 m<sup>2</sup> BRA-i: 252 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 30.09.2024

Rapportdato: 14.10.2024

Oppdragsnr.: 14566-1727

Referansenummer: NF1826

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 - Byggeår: 1935

### UTVENDIG

Takflatene er tekket med betongtakstein.  
Taket er besiktiget fra bakkeplan.  
Taktekking ifra 1969.

To helbeslåtte pipetopper.  
Malte ståltakrenner og nedløp.  
Feieplattform.  
Takstige.  
Isbordbeslag.  
Feieplattform.  
Vannbrettbeslag på vinduer.  
Montert pipebeslag i ca.2005. Utført av: firma.

Boligyttervegger i bindingsverk, antatt isolert med flis/kork.  
Yttervegg kledd med stående lektepanel.  
Kledningen er sist overflatebehandlet i 2015 med to strøk.

Saltakkonstruksjon.  
Tretakkonstruksjoner.  
Bordet undertak.  
Himling isolert med flis.  
Loft besiktiget fra luke, begrenset besiktigelse muligheter av loft.  
Kledde gesimser uten luftespalter.  
Det gjøres oppmerksom på at skjulte feil og mangler i konstruksjonene ikke kan avdekkes uten bygningsmessige inngrep.

Kjellervinduer med 2 lags isolerglass fra 2012.  
Vinduer med 2 lags isolerglass ifra ca.2004

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 2015.  
Malt ytterdør.

Støpt trapp ved inngang.  
Støpt trapp ved inngang til entré.

### INNVEDIG

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

Gulvflater med vinylfliser, lakkert tregulv, vinylklikkgulv, vinylbelegg og laminatgulv.  
Nytt høytrykkslaminatgulv i entré fra ca.2014.  
Overflater med malt panel, malt murpuss, malte plater, tapet og panel.  
Malt overflater i entré. Utført i ca.2014.  
Himlinger med malt panel, folierte takessplater, spent duk og panel.

Støpt gulv i kjeller.  
Trebjelkelag i etasjeskillere, antatt isolert med flis/kork.  
Ved kartsider fra NGU angitt at eiendommen ligger i område med moderat til lav radonaktivitet.  
Ukjent om det er foretatt radonmålinger.

Murt teglpipe ett løp med luftekanal.  
Peisovn i spisestue fra 2005.  
Gnistsikring utført med metallplate under ildsted.  
Åpen peis i peisstue. Ikke i bruk.  
Murt teglpipe ett løp med luftekanal.  
Pipeløp er ikke i bruk.  
Parafinkamin på kjøkken i 1.etasje. Ikke i bruk.  
Eldre vedovn i 2.etasje. Ikke i bruk.  
Tidligere hull til ildsted er murt igjen på soverom i 1.etasje.

Støpt gulv.  
Antatt at boligen er fundamentert med støpte søler til fast byggegrunn.  
Kjelleryttervegger av sparesteinsbetong. Murt med teglstein innvendig.  
Del med blindkjeller under gang på fasade mot sør.  
Blindkjeller med støpt ringmur, uten besiktigelse mulighet til innvendig konstruksjon.  
Ventiler i grunnmur.  
Blindkjeller er på generelt grunnlag en risikokonstruksjon, og en konstruksjon med hyppig skadefrekvens.

Lakkert tretrapp til kjeller. Utført med rekkverk på en side.  
Lakkert tretrapp til 2.etasje. Utført med rekkverk av treverk.

Finerdører.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

Eldre bad i kjeller.  
Malt betonggulv.  
Overflater med malt murpuss. Del med fliser på vegg over badekar.  
Himling med malt murpuss.  
Bad med innmurt badekar, vegghengt dusj og toalett.  
Ventilasjon igjennom lufteluke til pipe.  
Rommet varmes opp med panelovn.  
Hulltaking er ikke foretatt på grunn av støpt vegg i våtsonen.

## KJØKKEN

[Gå til side](#)

Eldre innredning. Ukjent alder.  
Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate, over og underskap, skuffer, glatte fronter, togreps blandedbatteri og to rustfrie kummer med benkebeslag.  
Montert håndvask på vegg.  
Ventilasjon igjennom vindusventil.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Kobberrør med plastkappe.  
Stoppekran plassert i kjeller.  
Utvendig vannkran.  
Avløpsrør av soil.  
Kloakklufting er ført igjennom yttervegg og over tak.  
Eier opplyser: Alle avløpsrør og privat avløpsledning må skiftes. Kloakk tetter seg lett. Det ligger nyere vann og kloakkledning ifra 2003 som må benyttes ved oppussing/nybygg.  
Gammel avløpsledning må plugges, pålegg ifra kommune.  
Ventilasjon gjennom vindusventiler.

Boligen varmes opp med vedfyring og elvarme.  
Montert nyere panelovner i ca.2006/2007.

Eldre varmtvannsbereder plassert på bad i kjeller.  
Vannpumpe og trykktank i kjeller.  
To betongkummer i kjeller.  
Opplegg for vaskemaskin på soverom i 1.etasje.  
Ikke etablert sluk i gulv.

Elskap med automatsikringer, montert på vegg i 2.etasje.  
Montert strømmåler.  
Kursene er merket.  
Åpent og skjult ledningsnett.  
Kontroll av elanlegg ble utført i 2020.  
Anmerkninger er utbedret.  
Arbeider utført i 2020:  
Alt skjult elektrisk, sikringsskap, stikkontakter o/benk kjøkken, vvb og vannpumpe i kjeller, samt jordklemmer.  
Store deler av anlegget er skiftet ut.

Brannslukningsapparat fra 2010.  
Montert røykvarsler i 1.etasje.  
Ikke montert røykvarsler i 2.etasje.

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn antatt med elve- og bekkeavsetning. Drenering og fuktsikring materialer er ukjent, da den er nedgravd og ikke tilgjengelig. Antatt med avtrekk fra byggegrube i stensatt grøft.  
Antatt at boligen er fundamentert med støpte søler til fast byggegrunn.  
Kjelleryttervegger av sparesteinsbetong. Murt med teglstein innvendig.  
Ganske flatt terreng inn til boligen, bør være noe fall fra grunnmur.  
Anbefalt fall er minimum 1:50 i en avstand på minimum 3 m.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Enebolig

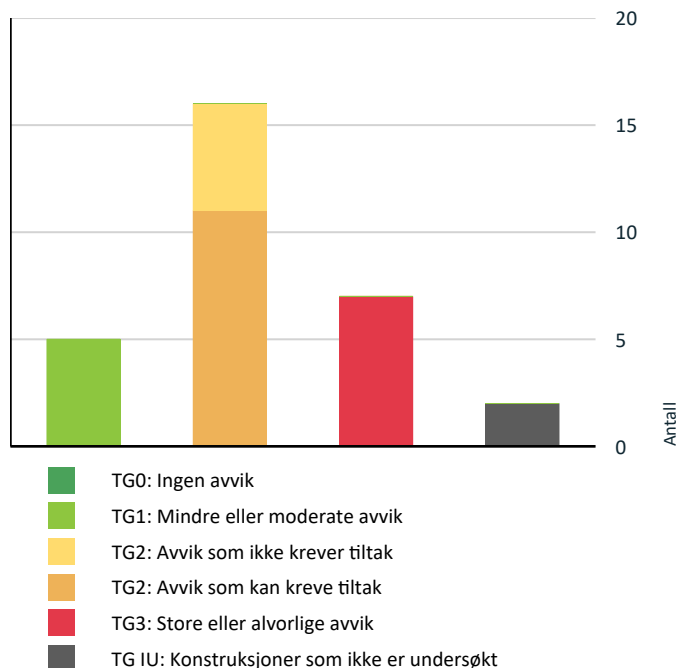
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

### Garasjeuthus

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

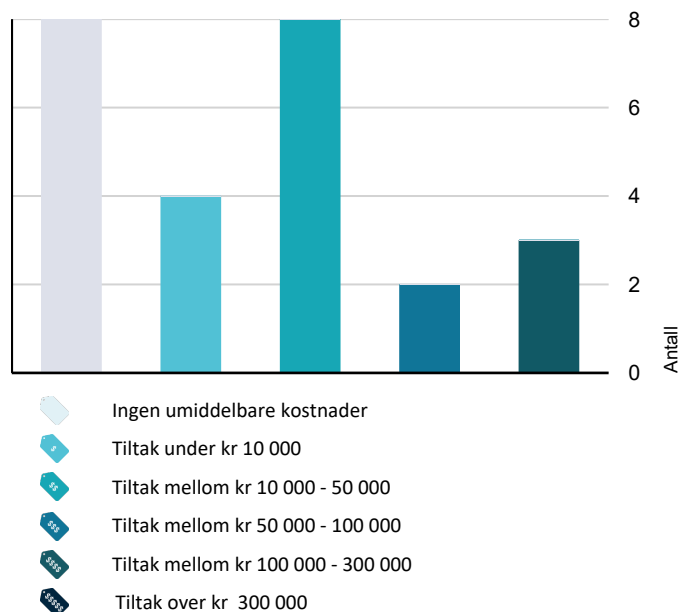
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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.

Garasjeuthus er kun enkelt beskrevet.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

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

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

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

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

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

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

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

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

! Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

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

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

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

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

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



# Sammendrag av boligens tilstand

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

! Kjøkken > 1.etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

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

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

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

## ! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

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

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

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

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

# Tilstandsrapport

## ENE BOLIG



**Byggeår**  
1935

**Kommentar**  
Eiendomsverdi.no

**Anvendelse**

Enebolig for tiden ubebodd.

**Standard**

Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

**Vedlikehold**

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

## UTVENDIG

### ! TG 2 Takteking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Takflatene er tekket med betongtakstein.  
Taket er besiktiget fra bakkeplan.  
Taktekking ifra 1969.

**Årstall:** 1969      **Kilde:** Eier

**Vurdering av avvik:**

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Taktekkingen er eldre enn normal levetid. Taktekking bør regelmessig kontrolleres, fornyes ved behov

**Konsekvens/tiltak**

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

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



### ! TG 2 Nedløp og beslag

To helbeslåtte pipetopper.  
Malte ståltakrenner og nedløp.  
Feieplattform.  
Takstige.  
Isbordbeslag.  
Feieplattform.  
Vannbrettbeslag på vinduer.  
Montert pipebeslag i ca.2005. Utført av: firma.

**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.
- Det er påvist andre avvik:

Mangler enkelte rennekroker.  
Rust på takrenner.

**Konsekvens/tiltak**

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

### ! TG 2 Veggkonstruksjon

Boligyttervegger i bindingsverk, antatt isolert med flis/kork.  
Yttervegg kledd med stående lektepanel.  
Kledningen er sist overflatebehandlet i 2015 med to strøk.

**Vurdering av avvik:**

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

# Tilstandsrapport

Panel er ført helt ned mot vannbrett, fare for fuktopptrekk og forvittringer.

## Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



## TG2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Saltakkonstruksjon.  
Tretakkonstruksjoner.  
Bordet undertak.  
Himling isolert med flis.  
Loft besiktiget fra luke, begrenset besiktigelse muligheter av loft.  
Kledde gesimser uten luftespalter.  
Det gjøres oppmerksom på at skjulte feil og mangler i konstruksjonene ikke kan avdekkes uten bygningsmessige inngrep.

**Vurdering av avvik:**

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist andre avvik:

Noe støv ol. antatt etter stripet borebille, det er oftest ufarlig da den lever mellom barken og veden. Den spiser opp barken på treverket og forsvinner når det ikke er mer bark igjen.

Det er påvist fuktskjolder i undertak ved pipe.

Synlige spiker i undertak.

Lite ventilert loftsrom.

Observert mørke felt i undertak ved raft. Antatt på grunn av kledde gesimser uten etablert lufting. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

Det er påvist innvendige fuktmerker i himling ved pipe. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier.

Vepsebol på loft.

## Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring bør utføres.
- Lufting/ventilering bør forbedres.

Anbefaler ytterligere undersøkelser.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



## TG2 Vinduer



# Tilstandsrapport

Kjellervinduer med 2 lags isolerglass fra 2012.  
Vinduer med 2 lags isolerglass ifra ca.2004  
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 at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

## Konsekvens/tiltak

- Vinduer må justeres.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TG 1 Dører

Malt ytterdør med glassfelt fra 2015.  
Malt ytterdør.

## TG 3 Utvendige trapper

Støpt trapp ved inngang.  
Støpt trapp ved inngang til entré.

## Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Mosegroing på utvendige trapper.

## Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



## INNSENDIG

### TG 2 Overflater

Gulvflater med vinylfliser, lakkert tregulv, vinylklikkgulv, vinylbelegg og laminatgulv.

Nytt høytrykkslaminatgulv i entré fra ca.2014.

Overflater med malt panel, malt murpuss, malte plater, tapet og panel.  
Malt overflater i entré. Utført i ca.2014.

Himlinger med malt panel, folierte takessplater, spent duk og panel.

## Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
- Det er påvist heksesot/støvkondens på overflater.

Påvist fuktmerker ved pipegjennomføring i 2.etasje. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier. Tørt ved befarings. Skjevheter i himling over stuedel.

Malingsavflassing i panel ved ytterdør mot øst. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier.

Det er påvist fuktmerker i himling ved ett kjellervindu. Ved bruk av fuktmåler ble det registrert forhøyede verdier.

Slitte gulvflater i 2.etasje.

## Konsekvens/tiltak

- Overflater må rengjøres, for å fjerne heksesot/støvkondens, årsak må og fjernes/elimineres.
- Overflater må utbedres eller skiftes.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



# Tilstandsrapport



## ! TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt gulv i kjeller.  
Trebjelkelag i etasjeskillere, antatt isolert med flis/kork.

### 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 over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt høydeforskjell på ca. 20 mm i peisstue i 1.etasje.  
Målt høydeforskjell på ca. 15 mm i gang i 1.etasje.  
Målt høydeforskjell på ca. 15 mm i gang i 2.etasje.  
Målt høydeforskjell på ca. 35 mm på ett soverom i 2.etasje.

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: 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

Murt teglpipe ett løp med luftekanal.  
Peisovn i spisestue fra 2005.  
Gnistsikring utført med metallplate under ildsted.  
Åpen peis i peisstue. Ikke i bruk.

Murt teglpipe ett løp med luftekanal.  
Pipeløp er ikke i bruk.  
Parafinkamin på kjøkken i 1.etasje. Ikke i bruk.  
Eldre vedovn i 2.etasje. Ikke i bruk.  
Tidligere hull til ildsted er murt igjen på soverom i 1.etasje.

### Vurdering av avvik:

- Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.
- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Rust på sotluke.  
Rennemerker etter sotvann under sotluke i kjeller.  
Eier opplyser:  
Det er utført kontroll av brann og feiervesenet i 2023.  
En anmerkning: Det er pålagt tapet på pipe.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.
- Større avstand til brennbart materiale må lages.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



# Tilstandsrapport



## TG 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Støpt gulv.

Antatt at boligen er fundamentert med støpte såler til fast byggegrunn. Kjelleryttervegger av sparesteinsbetong. Murt med teglstein innvendig.

**Vurdering av avvik:**

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

Steder med saltutslag på kjelleryttervegger, etter fuktgjennomgang i veggene.

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.

Det er foretatt fuktsøk med fuktindikator i kjeller. Ved bruk av fuktindikator ble det målt fuktvariasjoner.

Stedvis med fuktmerker i gulv.

Det er påvist enkelte avskalinger i murpuss.

## 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**



## TG IU Krypkjeller

Del med blindkjeller under gang på fasade mot sør.

Blindkjeller med støpt ringmur, uten besiktigelse mulighet til innvendig konstruksjon.

Ventiler i grunnmur.

Blindkjeller er på generelt grunnlag en risikokonstruksjon, og en konstruksjon med hyppig skadefrekvens.

**Vurdering av avvik:**

- Krypkjeller har ingen adkomstmulighet og derfor ikke nærmere vurdert innvendig.

**Konsekvens/tiltak**

- Om mulig bør det forsøkes etablert adkomst til krypkjeller slik at den kan inspiseres. Dette er en utsatt konstruksjon.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TG 2 Innvendige trapper

Lakkert tretrapp til kjeller. Utført med rekkverk på en side.

Lakkert tretrapp til 2.etasje. Utført med rekkverk av treverk.

**Vurdering av avvik:**

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

**Konsekvens/tiltak**



# Tilstandsrapport

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TG 1 Innvendige dører

Finerdører.

## VÅTROM

### KJELLER > BAD

## TG 3 Generell

Eldre bad i kjeller.  
Malt betonggulv.  
Overflater med malt murpuss. Del med fliser på vegg over badekar.  
Himling med malt murpuss.  
Bad med innmurt badekar, vegghengt dusj og toalett.  
Ventilasjon igjennom lufteluke til pipe.  
Rommet varmes opp med panelovn.

### 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.  
Sprekker/løse fliser på badekar.  
Sluk/avløp ikke besiktiget. Ikke tilgjengelig ved befarings.

### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



### KJELLER > BAD

## TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt på grunn av støpt vegg i våtsonen.

### 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 støpt vegg i våtsonen.

### Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## KJØKKEN

### 1.ETASJE > KJØKKEN

## TG 3 Overflater og innredning

Eldre innredning. Ukjent alder.  
Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate, over og underskap, skuffer, glatte fronter, togreps blandebeater og to rustfrie kummer med benkebeslag.  
Montert håndvask på vegg.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at overflater/kjøkkeninnredning har omfattende skader.
- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Lekk ved blandebeateri.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas full utskiftning av overflater/innredning.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



# Tilstandsrapport



## 1. ETASJE > KJØKKEN

### ! TG 2 Avtrekk

Ventilasjon igjennom vindusventil.

#### Vurdering av avvik:

- Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

#### Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### ! TG 2 Vannledninger

Kobberrør med plastkappe.  
Stoppekran plassert i kjeller.  
Utvendig vannkran.

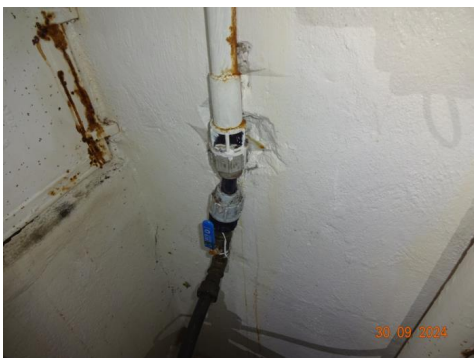
#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



### ! TG 3 Avløpsrør

Avløpsrør av soil.

Kloakkfluting er ført igjennom yttervegg og over tak.

Eier opplyser: Alle avløpsrør og privat avløpsledning må skiftes. Kloakk tetter seg lett. Det ligger nyere vann og kloakkledning ifra 2003 som må benyttes ved oppussing/nybygg. Gammel avløpsledning må plugges, pålegg ifra kommune.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Det er påvist at avløpsrør av jern har store rustskader.

#### Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Det må påregnes utskiftning av avløpsrør.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



### ! TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon gjennom vindusventiler.

### ! TG 1 Andre VVS-installasjoner

Boligen varmes opp med vedfyring og elvarme.  
Montert nyere panelovner i ca.2006/2007.

### ! TG 2 Varmtvannstank

Eldre varmtvannsbereder plassert på bad i kjeller.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning 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**



# Tilstandsrapport

## TG 1 Andre installasjoner

Vannpumpe og trykktank i kjeller.  
To betongkummer i kjeller.  
Opplegg for vaskemaskin på soverom i 1.etasje. Ikke etablert sluk i gulv.



## TG 2 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 forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.*

Elskap med automatsikringer, montert på vegg i 2.etasje.  
Montert strømmåler.  
Kursene er merket.  
Åpent og skjult ledningsnett.

Kontroll av elanlegg ble utført i 2020.  
Anmerkninger er utbedret.

Arbeider utført i 2020:  
Alt skjult elektrisk, sikringsskap, stikkontakter o/benk kjøkken, vvb og vannpumpe i kjeller, samt jordklemmer.  
Store deler av anlegget er skiftet ut.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?  
**Ja**

### Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja Arbeider utført i 2020:**  
**Arbeidsbeskrivelse:**  
**Alt skjult elektrisk, sikringsskap, stikkontakter o/benk kjøkken, vvb og vannpumpe i kjeller, samt jordklemmer.**

Omtrekking av kurser og punkter, utbedring av punkter  
everksrapport.  
Ikke fremlagt samsvarserklæring.

Eier opplyser:  
Skiftet lamper i kjeller og skiftet ledningsnett/bryter til lamper.  
Utført i 2024 av firma.  
Ikke fremlagt samsvarserklæring.

Arbeidsbeskrivelse:  
Bytte ut kulo-kabel trapperom, mellomrom og bad kjeller.  
Fremlagt samsvarserklæring ifra 2024.

Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Nei**

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



## TG 3 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 forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.*

Brannslukningsapparat fra 2010.  
Montert røykvarsler i 1.etasje.  
Ikke montert røykvarsler i 2.etasje.

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?  
**Ja**
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Ja**
4. Er det skader på røykvarslere?

# Tilstandsrapport

Nei

Kostnadsestimat: Under 10 000

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Byggegrunn antatt med elve- og bekkeavsetning.

### ! TG 3 Drenering

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

Drenering og fuktsikring materialer er ukjent, da den er nedgravd og ikke tilgjengelig. Antatt med avtrekk fra byggegrube i stensatt grøft.

#### Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

#### Konsekvens/tiltak

- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

### ! TG 2 Grunnmur og fundamenter

Antatt at boligen er fundamentert med støpte såler til fast byggegrunn. Kjelleryttervegger av sparesteinsbetong. Murt med teglstein innvendig.

#### Vurdering av avvik:

- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
- Det er registrert løs puss på muroverflater.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Kostnadsestimat: Under 10 000



### ! TG 2 Terrengforhold

Ganske flatt terreng inn til boligen, bør være noe fall fra grunnmur. Anbefalt fall er minimum 1:50 i en avstand på minimum 3 m.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Kostnadsestimat er satt under drenering.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

# Bygninger på eiendommen

## Garasjeuthus



### Anvendelse

Lager, biloppstilling.

### Byggeår

1937

### Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

### Standard

Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

### Vedlikehold

Generelt med preg av skader, aldersforvitring og manglende vedlikehold.

## Beskrivelse

Innvendig:

Kjellerrom:

Støpt trapp til kjellerrom.

Støpt gulv. Sluk i gulv.

Støpte kjelleryttervegger.

Himling med plater.

Murt teglpipe. Tilknyttet vedovn i 2.etasje. Ikke i bruk.

1.etasje:

Støpt gulv og sokkel.

Oppført i bindingsverk, uisolert.

2.etasje:

Uinnredet loftsrom:

Gulvflater med tregulv.

Uisolerte trekonstruksjoner.

Sperretakkonstruksjon. Bordet undertak.

Lagerrom:

Gulvflater med tregulv.

Trebjelkelag, antatt isolert med flis.

Overflater med panel.

Oppført i bindingsverk, antatt delvis isolert med flis.

Himling med panel.

Eldre vedovn tilknyttet pipe i 2.etasje. Ikke i bruk.

Gnistsikring med kobberplater under ildsted.

Utvendig:

Yttervegg kledd med stående lektepanel.

Saltakkonstruksjon. Takflatene er tekket med profilerte metallplater.

Eier opplyser: Ny taktekking og takrenner i 1990.

Montert del med snøfangere.

Lakkerte ståltakrenner og nedløp.

Pipe med fotbeslag og toppbeslag.

Isbordbeslag.

Plassbygget ytterdører og port.

Støpt trapp ved inngang.

Avvik:

Utvendig panel har behov for vedlikehold.

Enkelte avskalinger i utvendig murpuss.

Ildsted er plassert for nærme brennbart materiale.

Eldre vedovn med rust.

Sprekker/avskalinger i kjellergulv.

Fuktmerker i himling over garasjerom.

Råteskade i kjellervindu.

Sprekker i kjelleryttervegger.

Saltutslag/fuktmerker i kjelleryttervegg i kjeller.

Det er påvist råteskader i himling over lagerrom. Antatt etter tidligere utettheter i tak.

Eldre uthus, generelt med preg etter aldersforvitring og manglende vedlikehold. Må påregne aldersforvitring og skader. Kun deler er besiktiget.

# 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 opptas av yttervegger.



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Ekstern 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 branncelleinndeling

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

### 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	84			84			84
1.etasje	107			107			107
2.etasje	61			61		26	87
<b>SUM</b>	<b>252</b>					<b>26</b>	<b>278</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>252</b>						

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Trapperom/gang , Bod under trapp, Kjellerrom 5, Bad , Kjellerrom, Kjellerrom 2, Kjellerrom 3, Kjellerrom 4		
1.etasje	Entré/gang, Stue/spisestue, Kjøkken , Soverom , Peisstue , Gang		
2.etasje	Gang , Soverom , Lagerrom , Soverom 2		

### 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.  
3 kott i 2.etasje uten målverdig areal. Ca. areal: 22m<sup>2</sup>

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

#### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinnndeling ut ifra dagens byggeteknisk 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:*

## Garasjeuthus

### 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		25		25			25
1.etasje		75		75			75
Uinnredet loftsrom		56		56		15	71
<b>SUM</b>		<b>156</b>				<b>15</b>	<b>171</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>156</b>						

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller		Kjellerrom, Trapperom	
1.etasje		Lagerrom , Garasje , Trapperom , Lagerrom 2	
Uinnredet loftsrom		Uinnredet loft , Lagerrom	

### 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.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar:

### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinnndeling 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	168	84
Garasjeuthus	6	150



## Kommentar

### Enebolig

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.  
3 kott i 2.etasje uten målverdig areal. Ca.areal: 22m<sup>2</sup>

### Garasjeuthus

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.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.9.2024	Erik Sørli	Takstingeniør
	Terje Røhne	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3420 ELVERUM	28	1125		0	1292.8 m <sup>2</sup>	Eiendomsverdi.no	Eiet

### Adresse

2407 Elverum

### Hjemmelshaver

1/2 Hjemmelshaver: Erling Røhne (Død)

1/2 Hjemmelshaver: Terje Røhne

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3420 ELVERUM	28	1126		0	1434.3 m <sup>2</sup>	Eiendomsverdi.no	Eiet

### Adresse

2407 Elverum

### Hjemmelshaver

1/2 Hjemmelshaver: Erling Røhne (Død)

1/2 Hjemmelshaver: Terje Røhne

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3420 ELVERUM	28	111		0	2028 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Forstmester Mejdells veg 29

### Hjemmelshaver

1/2 Hjemmelshaver: Erling Røhne (Død)

1/2 Hjemmelshaver: Terje Røhne



## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger på Hanstad i Elverum kommune.  
Veletablert boligfelt med tomannsboliger og eneboliger.  
Fin beliggenhet med utsikt mot Glomma.  
Kort vei til skole, barnehage og daglivarebutikk.  
Elverum sentrum ca. 1,7 km.

### Adkomstvei

Innkjøring fra kommunal vei.

### Tilknytning vann

Privat. Vann fra brønn på tomten.

### 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 gjerde og hekk.

## Siste hjemmelsovergang

År	Type
2009	Gave

## Forsikring

### Selskap

IF skadeforsikring

### Avtalenr

### 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	Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Skjøte		Opplysninger er hentet fra eiendomsverdi.no	Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Opplysninger om eiendommen hentet fra eiendomsverdi.no	Gjennomgått		Nei
Målebrev		Arealer er hentet fra eiendomsverdi.no	Ikke 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 tilleggundersøkelser 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.
- Fuktsøk: 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 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 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/NF1826>

## 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