

Tilstandsrapport

 Enebolig med inntilbygget garasje

 Søbakkvegen 43 , 2409 ELVERUM

 ELVERUM kommune

 gnr. 26, bnr. 179

Sum areal alle bygg: BRA: 278 m² BRA-i: 242 m²



Befaringsdato: 06.01.2026

Rapportdato: 10.01.2026

Oppdragsnr.: 14566-1948

Referansenummer: IA4241

Autorisert foretak: Sørli Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Erik Sørli



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

Norsk takst

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



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

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

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

Sørli Takst AS

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

Rapportansvarlig

Erik Sørli

Uavhengig Takstingeniør

erik@stakst.no

971 22 916



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • 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 • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig med inntilbygget garasje - Byggeår: 1971

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takflatene er teknet med takpanner.
Bordet undertak belagt med to lag pappshingel. Lag to med pappshingel ble lagt i 1993. Utført av: egeninnsats.
Taktekking ikke besiktiget på grunn av snø på taket.
Ny taktekking ble lagt i 2013 av firma.

Helbeslått pipetopp.

Beslått luftehett for avtrekkskanaler.

Lakkerte ståltakrenner og nedløp.

Isbordbeslag.

Takstige.

Utvendige beslag er ikke besiktiget på grunn av snø.

Boligyttervegger i bindingsverk, isolert med mineralull.

Yttervegg kledd med tømmermannpanel.

Kledningen er sist overflatebehandlet i 2016. Utført av: egeninnsats.

Ombygget fra to soverom til soverom/TV-stue i 1.etasje. Utført i 1984 av egeninnsats.

Saltakkonstruksjon.

Plassbygget takkonstruksjon.

Bordet undertak.

Himling isolert med mineralull.

Tilleggsisolert med 5 cm på loft.

Lufting ved raft og ventiler i gavlveggene.

Pålagt del med sponplater på loft.

Carport:

Sperretakkonstruksjon.

Bordet undertak.

Understøttet med stolper ned på støpte fundamenter.

Kledd med liggende panel.

Kjellervinduer, 1+1 glass.

Vinduer med 2 lags isolerglass fra 1988 og 1993.

Montert vinduer mot sør i 2011.

Det opplyses på generelt grunnlag at punkterte isolerglass kan være vanskelig å oppdage på grunn av varierende temperaturer og lysforhold.

Ytterdør med 3 glassfelt fra 2019, sidefelt glass med 3 lags isolerglass. Montert kodelås.

Terrassedør med 2 lags isolerglass.

Eier opplyser: Montert nye vinduer i terrassedør i 2012 + to smale vinduer. Utført av: firma.

Støpt balkong ved inngang. Utført med rekkverk av smijern.

Areal på ca. 3m² ved inngang.

Adkomst til terrasse fra terreng og hagestue.

Understøttet med stolper av impregnert treverk.

Impregnerte gulvkonstruksjoner.

Utført med terrassebord, glassfelt og rekkverk av treverk.

Areal på ca. 7m²

Adkomst til hagestue fra terrasse.

Gulvflater med nålefilt.

Overflater med malt panel.

Sperretakkonstruksjon. Takflatene er teknet med bølgeplater av plast.

Skyvedører av glass.

Montert markise.

Stråleovn.

Lys og strøm.

Innglassing utført i 2000 av firma.

Støpt trapp ved inngang. Utført med rekkverk av smijern.

Adkomst til terrasse via utvendig trapp.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulvflater med vinylbelegg, lakkert tregulv, nålefilt, fliser, parkett og laminatgulv.

Lagt nye gulvflater i stue, vindfang og kontor/soverom i 2022. Utført av firma.

Lagt laminatgulv på ett soverom og soverom/TV-stue. Utført i 1984 av egeninnsats.

Lagt nytt gulv på soverom og gang i kjeller. Utført i 2023 av egeninnsats/firma.

Overflater med malt strietapet, malt murpuss, panel, malte plater, malt panel, malt tapet og tapet.

Himlinger med panel, malt panel, malte plater og folierte takessplater.

Støpt gulv i kjeller. Oppforet gulv i kjellerstue og soverom.

Trebelkelag i etasjeskiller, isolert med mineralull.

Murt teglpipe med to løp. Sotluke i kjeller.

Åpen peis i kjellerstue.

Gnistsikring utført med kobberplate foran ildsted.

Peis med peisinnsats i stue.

Gnistsikring utført med fliser foran ildsted.

Eier opplyser: Ett løp er plumbert.

Støpt gulv. Oppforet gulv i kjellerstue og soverom.

Kjelleryttervegger av murte lettklinkerblokker.

Utført kjelleryttervegg i kjellerstue og soverom.

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

Har erfaringsmessig hyppigere risiko for fuktskader.

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.

Eier opplyser: Tidligere vannlekkasje igjennom kjelleryttervegg på soverom i kjeller. Ble lagt nytt gulv. Forsikrings sak.

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

Heltre innerdører.

Laminerte innerdører.

Utvidet døråpning til bad i 1.etasje i 2022. Utført av:

egeninnsats/faglært.

Montert ny innerdør fra vindfang til bad. Utført i 2025 av firma.

Inntilbygget garasje:

Støpt gulv og støpt grunnmur.

Støpt gulv i garasje i 2023. Utført av firma.

Oppført i bindingsverk, antatt isolert med mineralull.

Overflater med panel. Eier opplyser: Det er kledd med gipsplater bak panel. Utført av: egeninnsats.

Himling kledd med gipsplater.

Vareindu, 1+1 glass.

Beskrivelse av eiendommen

Montert leddport med motorstyring. Montert i 2013 av firma.

Lys og strøm.

Loft/takkonstruksjon er besiktiget fra utvendig bod.

Utvendig bod:

Gulvflater med tregulv.

Oppført i bindingsverk, antatt isolert med mineralull.

Overflater med panel.

Plassbygget takkonstruksjon. Bordet undertak.

Lys og strøm.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/tidligere fyrrom i kjeller.

Støpt gulv.

Ca. 6 cm fall ved terskel til topp slukrist.

Støpte vegger.

Himling med malte plater.

Ventilasjon igjennom veggventil.

Bad/vaskerom med dusjkabinett og støpejernsluk.

Badekar er ikke i bruk.

Rommet varmes opp med panelovn.

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

Bad i 1.etasje med overflater, installasjoner og komponenter fra 2011.

Ingen dokumentasjon.

Utført av: firma.

Overflater med fliser.

Himling med folierte takessplater.

Gulvflater med fliser.

Ca. 10 mm fall ved terskel til topp slukrist.

Varmekabler i baderomsgulv.

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

Plastsluk.

Synlig slukmansjett i sluk.

Bad med servant, ettgreps blandebatteri, glassdører,

baderomsinnredning og vegghengt dusj.

Ventilasjon igjennom veggventil.

Tilluftspalte under dør.

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

Eldre vaskerom i 1.etasje. Ukjent alder.

Overflater med våtromsplater.

Himling med folierte takessplater.

Gulvflater med våtromsbelegg.

Ca. 10 mm fall ved terskel til topp slukrist.

Eldre soilsluk.

Vaskerom med ettgreps blandebatteri, skyllekar, innredning og opplegg for vaskemaskin.

Ventilasjon igjennom veggventil.

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

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Sigdal innredning fra 2017. Montert av firma.

Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate, over og underskap,

speil fronter, del med glassdører, skuffer, kitchenboard over

kjøkkenbenk, opplegg for oppvaskmaskin, ettgreps blandebatteri og

to rustfrie kummer med benkebeslag.

Montert komfyrvakt over koketopp.

Montert lekkasjestopper under kjøkkenbenk og under oppvaskmaskin.

Kjøkkenventilator.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Kjølerom i kjeller.

Gulvflater med vinylbelegg.

Overflater med malt murpuss.

Himling med panel.

Ventilasjon igjennom veggventil.

Kjøleaggregat. Montert i 2015 av firma.

Toalettrom i kjeller.

Støpt gulv.

Overflater med malt murpuss og panel.

Himling med malt panel.

Toalettrom med toalett, servant, ettgreps blandebatteri og baderomsinnredning.

Rommet varmes opp med panelovn.

Ventilasjon igjennom veggventil.

Toalettrom i 1.etasje.

Gulvflater med fliser.

Overflater med fliser.

Himling med malte plater.

Toalettrom med toalett, håndvask og ettgreps blandebatteri.

Ventilasjon igjennom veggventil.

Montert lekkasjestopper.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Plast vannledning i inntak, vannmåler, stoppekran i kjeller.

Kobberrør med plastkappe. Del med rør i rør.

Avløpsledninger av PVC (plastrør).

Kloakk antatt luftet over tak.

Ventilasjon gjennom vegg og vinduventiler.

Boligen varmes opp i hovedsak med radiatorer, tilkoblet varmepumpe luft- vann.

Luft-luft varmepumpe i stue. Varmepumpe fra 2022.

Varmekabler i baderomsgulv i 1.etasje.

Vedfyring i kjellerstue og stue i 1.etasje.

Enkelte panelovner.

Luft/vann varmepumpe med innebygget varmtvannsbereder. Antatt fra byggeår.

Eier opplyser: Varmtvannsbereder var opprinnelig i sentralfyr drevet med olje. Gikk over til luft/vann i 2009. Utført av: firma.

Elskap med automatsikringer, montert på vegg i kjeller.

Kursene er merket.

Montert strømmåler.

Åpent ledningsnett.

Hovedsikring, 40 A.

Kontroll av elanlegg ble utført i 2019.

Ingen anmerkninger ble avdekket.

Brannslukningsapparat fra 2024.

Brann og tyverialarm tilnyttet Sector alarm.

Enkle røykvarslere.

Beskrivelse av eiendommen

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn antatt med breetavsetning.
Utvendig tettesjiktet på kjelleryttervegger med tjæresmøring el.
Synlig grunnmursplast over terreng på kjelleryttervegg mot øst.
Drenering og fuktsikring er ellers ikke synlig da den er nedgravd og ikke tilgjengelig.
Eier opplyser: Pålagt grunnmursplast på kjelleryttervegg mot øst.
Utført i 2023 av firma.
Antatt at boligen er fundamentert med støpte søler til fast byggegrunn.
Kjelleryttervegger av murte lettklinkerblokker.

Snødekte forhold derav vanskelig å besiktige.
Oljetank ble fjernet i 2013.

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

[Gå til side](#)

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

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

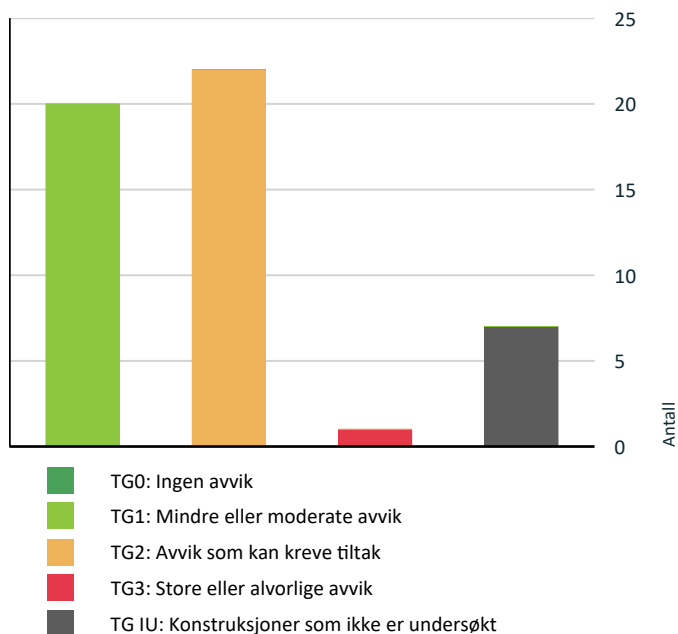
[Gå til side](#)

Enebolig med inntilbygget garasje

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

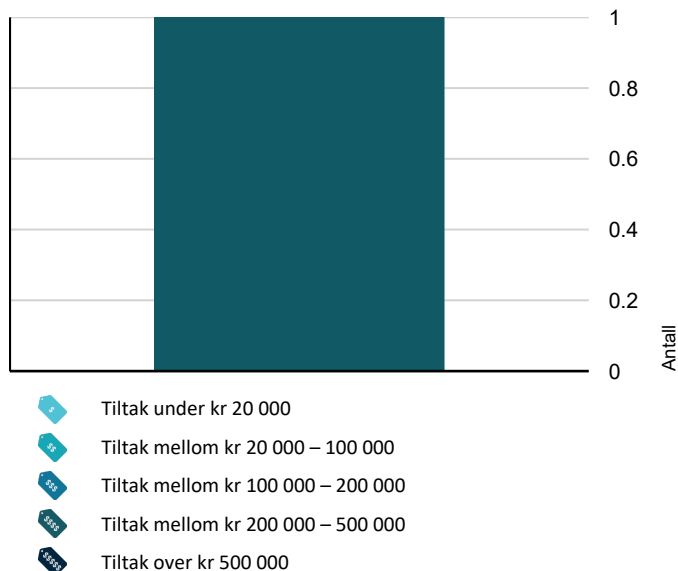
Sammendrag av boligens tilstand

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.

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/tidligere fyrrom > Generell [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

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

! Utvendig > Utvendige trapper - 2 [Gå til side](#)

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

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

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

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

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

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

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

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

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

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

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

! Våtrom > 1.etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

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

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

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

! Våtrom > 1.etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.etasje > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

! Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)

! Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

! Det er avvik i rømningsveier.

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

! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG MED INNTILBYGGET GARASJE



Byggeår
1971

Kommentar
Eiendomsverdi.no

Anvendelse

Hjemmelshaver bor i boligen.

Standard

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

Vedlikehold

Huset er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

	Tilbygg	Utvidet carport mot øst. Oppført på slutten av 1980 tallet. Kilde: eiers opplysning.
2000	Tilbygg	Med innglasset hagestue mot sør. Kilde: eiers opplysning.
2011	Modernisering	Bad i 1.etasje med overflater, installasjoner og komponenter fra 2011. Utført av: firma. Kilde: eiers opplysning.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Takflatene er tekket med takpanner.
Bordet undertak belagt med to lag pappshingel. Lag to med pappshingel ble lagt i 1993. Utført av: egeninnsats.
Taktekking ikke besiktiget på grunn av snø på taket.
Ny taktekking ble lagt i 2013 av firma.

Vurdering av avvik:

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

TG 2: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
Tilstandsgrad ikke satt på taktekking på grunn av mye snø.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må undertaket skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Nedløp og beslag

Helbeslått pipetopp.
Beslått luftehatt for avtrekkskanaler.
Lakkerte ståltakrenner og nedløp.
Isbordbeslag.
Takstige.
Utvendige beslag er ikke besiktiget på grunn av snø.

Veggkonstruksjon

Boligyttervegger i bindingsverk, isolert med mineralull.
Yttervegg kledd med tømmermannpanel.
Kledningen er sist overflatebehandlet i 2016. Utført av: egeninnsats.
Ombygget fra to soverom til soverom/TV-stue i 1.etasje. Utført i 1984 av egeninnsats.

Vurdering av avvik:

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

Noe oppsprekking i panelender.

Noe svertesopp på utvendig panel.

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

Konsekvens/tiltak

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

Behov for vedlikehold av utvendig panel.



Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Tilstandsrapport

Saltakkonstruksjon.
Plassbygget takkonstruksjon.
Bordet undertak.
Himling isolert med mineralull.
Tilleggsisolert med 5 cm på loft.
Lufting ved raft og ventiler i gavlveggene.
Pålagt del med sponplater på loft.

Carport:
Sperretakkonstruksjon.
Bordet undertak.
Understøttet med stolper ned på støpte fundamenter.
Kledd med liggende panel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Synlige spiker i undertak.
Påvist noe svertesopp i undertak.
Vepsebol på loft.
Det er påvist fuktskjolder i undertak ved pipe. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier. Tørt ved befaring.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres tiltak for å fjerne vepsebol og svertesopp i undertaket, samt overvåke området med fuktskjolder ved pipe.
Fuktskjolder ved pipe antatt etter tidligere fuktproblematikk.



! TG 1 Vinduer

Kjellervinduer, 1+1 glass.
Vinduer med 2 lags isolerglass fra 1988 og 1993.
Montert vinduer mot sør i 2011.
Det opplyses på generelt grunnlag at punkterte isolerglass kan være vanskelig å oppdage på grunn av varierende temperaturer og lysforhold.

! TG 1 Dører

Ytterdør med 3 glassfelt fra 2019, sidefelt glass med 3 lags isolerglass.
Montert kodelås.
Terrassedør med 2 lags isolerglass.
Eier opplyser: Montert nye vinduer i terrassedør i 2012 + to smale vinduer. Utført av: firma.

! TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 3

Adkomst til hagestue fra terrasse.
Gulvflater med nålefilt.
Overflater med malt panel.
Sperretakkonstruksjon. Takflatene er teknet med bølgeplater av plast.
Skyvedører av glass.
Montert markise.
Stråleovn.
Lys og strøm.
Innglassing utført i 2000 av firma.

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

Adkomst til terrasse fra terreng og hagestue.
Understøttet med stolper av impregneret treverk.
Impregnerte gulvkonstruksjoner.
Utført med terrassebord, glassfelt og rekkverk av treverk.
Areal på ca. 7m²

Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

Tilstandsrapport

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Støpt balkong ved inngang. Utført med rekkverk av smijern.
Areal på ca. 3m² ved inngang.

TG IU Utvendige trapper - 2

Adkomst til terrasse via utvendig trapp.

Vurdering av avvik:

- Utvendige trapper er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av utvendige trapper når de er snøfri.

TG 1 Utvendige trapper

Støpt trapp ved inngang. Utført med rekkverk av smijern.

INNSENDIG

TG 1 Overflater - 2

Overflater med malt strietapet, malt murpuss, panel, malte plater, malt panel, malt tapet og tapet.
Himlinger med panel, malt panel, malte plater og folierte takessplater.

TG 2 Overflater

Gulvflater med vinylbelegg, lakkert tregulv, nålefilt, fliser, parkett og laminatgulv.
Lagt nye gulvflater i stue, vindfang og kontor/soverom i 2022. Utført av firma.
Lagt laminatgulv på ett soverom og soverom/TV-stue. Utført i 1984 av egeninnsats.
Lagt nytt gulv på soverom og gang i kjeller. Utført i 2023 av egeninnsats/firma.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Knirk i gulv i gang.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt gulv i kjeller. Oppforet gulv i kjellerstue og soverom.
Trebjelkelag i etasjeskiller, isolert med mineralull.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt høydeforskjell på ca. 15 mm i gang i 1.etasje.
Målt høydeforskjell på ca. 15 mm i stue i 1.etasje.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG 2 Pipe og ildsted

Murt teglpipe med to løp. Sotluke i kjeller.
Åpen peis i kjellerstue.
Gnistsikring utført med kobberplate foran ildsted.
Peis med peisinnset i stue.
Gnistsikring utført med fliser foran ildsted.
Eier opplyser: Ett løp er plumbert.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Tilstandsrapport

Støpt gulv. Oppforet gulv i kjellerstue og soverom.
Kjelleryttervegger av murte lettklinkerblokker.
Utforet kjelleryttervegg i kjellerstue og soverom.
Påforede kjelleryttervegger er en risikokonstruksjon, da underliggende konstruksjonen ikke er tilgjengelig, kan skjule fukt, sprekker og diverse skader.
Har erfaringsmessig hyppigere risiko for fuktskader.
Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.
Eier opplyser: Tidligere vannlekkasje igjennom kjelleryttervegg på soverom i kjeller. Ble lagt nytt gulv. Forsikrings sak.

Vurdering av avvik:

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

Antydninger til fukt målt i kjelleryttervegg, årsaken kan være mangler på fuktsikring og drenering.

Påvist noe saltutslag nederst på kjellervegg. Må påregne noe fuktopptrekk.

Kjeller fremsto ved befæringsdatoen med generelt liten fuktbelastning. Observert svartpapp på bak innvendig panel, som stenger fuktigheten inni påforet trekonstruksjon og kan forårsake fuktproblemer/skader. Svartpapp blir fort infisert med muggsopp og er i dag ikke anbefalt av Sintef.

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 1 Innvendige trapper

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



! TG 1 Innvendige dører

Heltre innerdører.

Laminerte innerdører.

Utvidet døråpning til bad i 1. etasje i 2022. Utført av:

egeninnsats/faglært.

Montert ny innerdør fra vindfang til bad. Utført i 2025 av firma.

! TG 2 Andre innvendige forhold

Tilstandsrapport

Inntilbygget garasje:

Støpt gulv og støpt grunnmur.
Støpt gulv i garasje i 2023. Utført av firma.
Oppført i bindingsverk, antatt isolert med mineralull.
Overflater med panel. Eier opplyser: Det er kledd med gipsplater bak panel. Utført av: egeninnsats.
Himling kledd med gipsplater.
Varevindu, 1+1 glass.
Montert leddport med motorstyring. Montert i 2013 av firma.
Lys og strøm.
Loft/takkonstruksjon er besiktiget fra utvendig bod.

Utvendig bod:

Gulvflater med tregulv.
Oppført i bindingsverk, antatt isolert med mineralull.
Overflater med panel.
Plassbygget takkonstruksjon. Bordet undertak.
Lys og strøm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist riss/sprekker i grunnmur til garasje.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

VÅTROM

KJELLER > BAD/TIDLIGERE FYRROM

TG 3 Generell

Bad/tidligere fyrrom i kjeller.
Støpt gulv.
Ca. 6 cm fall ved terskel til topp slukrist.
Støpte vegger.
Himling med malte plater.
Ventilasjon igjennom veggventil.
Bad/vaskerom med dusjkabinett og støpejernsluk.
Badekar er ikke i bruk.
Rommet varmes opp med panelovn.

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.

Vindu og innerdør er plassert i våtsonen.

Ikke etablert tilluftspalte under innerdør.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



KJELLER > BAD/TIDLIGERE FYRROM

TG 10 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

1.ETASJE > BAD

Generell

Bad med overflater, installasjoner og komponenter fra 2011.

Ingen dokumentasjon.

Utført av: firma.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Tilstandsrapport

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 folierte takessplater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Noe begrenset restlevetid på overflater og membran.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

1.ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Gulvflater med fliser.

Ca. 10 mm fall ved terskel til topp slukrist.

Varmekabler i baderomsgulv.

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

1.ETASJE > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk.

Synlig slukmansjett i sluk.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



1.ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Bad med servant, ettgreps blandebatteri, glassdører, baderomsinnredning og vegghengt dusj.

1.ETASJE > BAD

! TG 2 Ventilasjon

Ventilasjon igjennom veggventil. Tiltuftspalte under dør.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

1.ETASJE > BAD

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



1.ETASJE > VASKEROM

Generell

Eldre vaskerom. Ukjent alder.

1.ETASJE > VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater vegger og himling

Overflater med våtromsplater.
Himling med folierte takessplater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Overflater er eldre enn normal levetid, oppgraderinger og utskiftninger må påregnes.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

1.ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvflater med våtromsbelegg.
Ca. 10 mm fall ved terskel til topp slukrist.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Eldre gulvbelegg blir porøse og kan sprekke opp, må påregne forvitringsskader i belegget.

Gulvflatene har passert halvparten av gjenværende levetid.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

1.ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Eldre soilsluk.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Eldre sluk av støpejern er ofte utsatt for rust som kan medføre lekkasjer. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for at det ruster hull i sluket og fare for fukt inn i tiliggende konstruksjoner.



1.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vaskerom med ettgreps blandebatteri, skyllekar, innredning og opplegg for vaskemaskin.

1.ETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Ventilasjon igjennom veggventil.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

1.ETASJE > VASKEROM

TG 1 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 1 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Sigdal innredning fra 2017. Montert av firma.

Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate, over og underskap, speil fronter, del med glassdører, skuffer, kitchenboard over kjøkkenbenk, opplegg for oppvaskmaskin, ettgreps blandebatteri og to rustfrie kummer med benkebeslag.

Montert komfyrvakt over koketopp.

Montert lekkasjestopper under kjøkkenbenk og under oppvaskmaskin.

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator.

SPESIALROM

KJELLER > KJØLEROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Kjølerom i kjeller.

Gulvflater med vinylbelegg.

Overflater med malt murpuss.

Himling med panel.

Ventilasjon igjennom veggventil.

KJELLER > KJØLEROM

TG 1 Teknisk anlegg

Kjøleaggregat. Montert i 2015 av firma.



KJELLER > TOALETTRUM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom i kjeller.

Støpt gulv.

Overflater med malt murpuss og panel.

Himling med malt panel.

Toalettrom med toalett, servant, ettgreps blandebatteri og

baderomsinnredning.

Rommet varmes opp med panelovn.

Ventilasjon igjennom veggventil.

Vurdering av avvik:

• Toalettrom har kun naturlig avtrekk 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.

1.ETASJE > TOALETTRUM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom i 1.etasje.

Gulvflater med fliser.

Overflater med fliser.

Himling med malte plater.

Toalettrom med toalett, håndvask og ettgreps blandebatteri.

Ventilasjon igjennom veggventil.

Montert lekkasjestopper.

Vurdering av avvik:

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

• Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Det er påvist sprekke i toalett.

Konsekvens/tiltak

• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Plast vannledning i inntak, vannmåler, stoppekran i kjeller.

Kobberrør med plastkappe. Del med rør i rør.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.

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

• Det er irr på rør.

Eier opplyser: Blir montert fuktføler tilknyttet lekkasjestopper på hobbyrom.

Konsekvens/tiltak

• Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.

• Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.

Tilstandsrapport



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

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

TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon gjennom vegg og vinduventiler.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Boligen varmes opp i hovedsak med radiatorer, tilkoblet varmepumpe luft- vann.
Luft-luft varmepumpe i stue. Varmepumpe fra 2022.
Varmekabler i baderomsgulv i 1.etasje.
Vedfyring i kjellerstue og stue i 1.etasje.
Enkelte panelovner.

TG 1 Varmtvannstank

Luft/vann varmepumpe med innebygget varmtvannsbereder. Antatt fra byggeår.
Eier opplyser: Varmtvannsbereder var opprinnelig i sentralfyr drevet med olje. Gikk over til luft/vann i 2009. Utført av: firma.

TG IU Andre installasjoner

Brannslukningsapparat fra 2024.
Brann og tyverialarm tilnyttet Sector alarm.
Enkle røykvarslere.

TG 1 Vannbåren varme

Boligen varmes opp i hovedsak radiatorer, tilkoblet varmepumpe luft-vann.

Elektrisk anlegg

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

Tilstanden er vurdert ut fra den 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 kjeller.
Kursene er merket.
Montert strømmåler.
Åpent ledningsnett.
Hovedsikring, 40 A.

Kontroll av elanlegg ble utført i 2019.
Ingen anmerkninger ble avdekket.

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.
Montert nye automatsikringer i 2009.
Ikke fremlagt samsvarserklæring.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
Montert nye automatsikringer i 2009.
Ikke fremlagt samsvarserklæring.
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?
Ja
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, brannutløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens

Tilstandsrapport

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



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn antatt med breelavsetning.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Utvendig tettesjiktet på kjelleryttervegger med tjærsmøring el. Synlig grunnmursplast over terreng på kjelleryttervegg mot øst. Drenering og fuktsikring er ellers ikke synlig da den er nedgravd og ikke tilgjengelig. Eier opplyser: Pålagt grunnmursplast på kjelleryttervegg mot øst. Utført i 2023 av firma.

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.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.



TG 2 Grunnmur og fundamenter

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

Vurdering av avvik:

- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.



TG IU Terrengforhold

Snødekte forhold derav vanskelig å besiktige.

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomten når den er snøfri.

TG IU Oljetank

Tilstandsrapport

Oljetank ble fjernet i 2013.

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



Helse, miljø og sikkerhet

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

Eier opplyser: Det er utført radonmåling for flere år siden med lave verdier. Ikke fremvist dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er avvik i rømningsveier.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Soverom og kjellerstue i kjeller har ikke godkjente rømningsvinduer. Vinduene skal ha et åpningsfelt på minst 60 cm i høyden og 50 cm i bredden, høyde + bredde skal minimum være 150 cm.

Det skal være maks 100 cm opp til underkant vindu, det kan fastmonteres skrivepult, benk o.l., så er rømningsvegen godkjent.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b$$

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



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 boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Enebolig med inntilbygget garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Kjeller	118			118			118
1.etasje	124			124	11		124
Uinnredet loft						22	22
Utvendig bod		5		5			5
Garasjerom		17		17			17
Innglasset hagestue			14	14			14
SUM	242	22	14		11	22	300
SUM BRA	278						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Gang, kjellerstue, hobbyrom, kjølerom, bad/tidligere fyrrom, lagerrom, matbod, toalettrom, soverom		
1.etasje	Vindfang, toalettrom, gang, bad, soverom, soverom 2, soverom/kontor, stue/spisestue, kjøkken, vaskerom		
Uinnredet loft			
Utvendig bod		Utvendig bod	
Garasjerom		Garasje	
Innglasset hagestue			Innglasset hagestue

Kommentar

Arealet er beregnet ut ifra oppmålt bruksareal. Loft har ikke målverdig areal.
Carport, ikke beregningsmessig areal. Ca. areal: 43m²

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Nyere håndverkstjenester

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

☒ 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	213	65

Kommentar

Enebolig med inntilbygget garasje

Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012 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.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.1.2026	Erik Sørli	Takstingeniør
	Rolv Øien	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3420 ELVERUM	26	179		0	1140.9 m ²	Eiendomsverdi.no	Eiet

Adresse

Søbakkvegen 43

Hjemmelshaver

1/1 Hjemmelshaver: Rolv Øien

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Søbakken i Elverum kommune.
Veletablert boligfelt med eneboliger.
Fin beliggenhet, bolig med utearealer og terrasse orientert mot sør.
Kort vei til skole, dagligvarebutikk og Sagtjernet.
Elverum sentrum ca. 2,3 km

Adkomstvei

Innkjøring fra kommunal vei til privat vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
2 stk utekraner ved grensegjerde tilknyttet Sagtjernet.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til bolig i kommuneplanen.

Om tomten

Tomten var dekket med snø under befaring.
Belagt med belegningsstein foran garasje og inngang. Utført i 2013 av firma.
Delvis innhegnet med gjerde og hekk.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Fremtind				
Kommentar Forsikringspolise ikke fremlagt.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

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

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. 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 fem 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 befaringsstidspunktet. 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 innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasje:** 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."
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/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/IA4241>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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