

# Tilstandsrapport

 Tomannsbolig

 Gamle Trysilveg 33A og 33B , 2413 ELVERUM

 ELVERUM kommune

 gnr. 30, bnr. 82

Sum areal alle bygg: BRA: 397 m<sup>2</sup> BRA-i: 313 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 24.04.2026

Rapportdato: 29.04.2026

Oppdragsnr.: 14566-2012

Eiendomsverdi ref nr: XX4515

Autorisert foretak: Sørlie Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Erik Sørlie



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

# 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 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 byggregler

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på 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.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

## Tomannsbolig - Byggeår: 1918

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takflatene er tekket med betongtakstein. Ukjent alder.  
Undertak med eldre bølgeblikkplater.  
Taket er besiktiget fra bakkeplan.

To stk helbeslåtte pipetopper.  
Beslått luftehatt for avtrekkskanaler.  
Lakkerte ståltakrenner og nedløp.  
Forkantbeslag.  
Beslag i gradrenner.  
Montert to takstiger.  
Feieplattform.  
Beslag i overgang tak og vegg.  
Vannbrettbeslag på vinduer.  
Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 25 - 35 år.

Eldre del:  
Boligyttvervægger sannsynligvis av tømmerlaft.  
Yttervegg kledd med tømmermannpanel.  
Yttervegger er innvendig og utvendig påforet og sannsynligvis tilleggsisolert med mineralull.  
Tilbygget del:  
Boligyttvervægger i bindingsverk, isolert med mineralull.  
Yttervegg kledd med tømmermannpanel.  
Skiftet enkelte vannbrett i 2023. Utført av: firma.  
Utbygget med karnapp i stue.

Eldre del:  
Saltakkonstruksjon.  
Tretakkonstruksjoner. Undertak med bølgeblikkplater.  
Himling tilleggsisolert med mineralull. Noe flisisolering i himling.  
Loft besiktiget fra luke, begrenset besiktigelse muligheter av loft.  
Lufting ved raft.  
Overbygget takkonstruksjon over balkong i 2.etasje.  
Understøttet med tresøyler.  
Overbygget takkonstruksjon over inngang.  
Understøttet med tresøyle.  
Skiftet alle vindskier i 2023. Utført av: firma.  
Tilbygget del:  
Saltakkonstruksjon med tretaksperrer, fritt opplagt over yttervegger, delevægger og limtrekonstruksjoner. Lukket konstruksjon.  
Overbygget takkonstruksjon over inngang til tilbygget del.  
Understøttet med tresøyle.

Vindu med ettlags glass i kjeller.

Eldre del:  
Vinduer med 2 lags isolerglass fra 2017.  
Skiftet vinduer i 2017.  
Tilbygget del:

Vinduer med 2 lags isolerglass fra 1987.  
Vindu med 2 lags isolerglass fra 2017 på bad i eldre del.  
Takvinduer med isolerglass i tilbygget del.  
Det opplyses på generelt grunnlag at punkterte isolerglass kan være vanskelig å oppdage på grunn av varierende temperaturer og lysforhold.

1.etasje i eldre del:  
Ytterdør med glassfelt.  
Terrassedør med 2 lags isolerglass fra 2017.  
2.etasje i eldre del:  
Terrassedør med 2 lags isolerglass fra 1987.  
1.etasje (tilbygget del):  
Ytterdør med 2 lags isolerglass fra 1987. Montert kodelås. Katteluke.  
Ytterdør med 4 glassfelt. 2 lags isolerglass fra 1987.  
Skyvedør med 2 lags isolerglass fra 1987.

Eldre del:  
Terrasseplattung ved fasade mot nordvest.  
Areal på ca. 9m<sup>2</sup>  
Eldre del:  
Terrasseplattung ved inngang.  
Areal på ca. 4m<sup>2</sup>  
Adkomst til terrasse fra stue i eldre del.  
Fundamentert på betongpilarer og trepilarer ned støpte fundamenter.  
Impregnerte gulvkonstruksjoner.  
Utført med terrassebord, beiset- malt rekkverk.  
Areal på ca. 13 m<sup>2</sup> ved stue.  
Adkomst til terrasse fra stue i tilbygget del.  
Fundamentert på støpte pilarer.  
Utført med terrassebord, beiset- malt rekkverk og levegg.  
Areal på ca. 41m<sup>2</sup> ved stue.  
Plattung ved inngang til tilbygget del.  
Areal på ca. 4 m<sup>2</sup>  
Adkomst til åpen balkong gang i 2.etasje (tilbygget del):  
Understøttet med tresøyler.  
Utført med terrassebord og beiset- malt rekkverk.  
Areal på ca. 9m<sup>2</sup>  
Lys og strøm.

Utvendig beiset tretrapp ved inngang til eldre del.  
Utvendig beiset tretrapp med adkomst til terrasse.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulvflater med laminatgulv, tregulv og vinylbelegg.  
Lagt nytt laminatgulv på kjøkken i eldre del i 2026. Utført av: egeninnsats.  
Overflater med malt panel, malte MDF-veggplater, panel og malte plater.  
Malt div. overflater i 2026. Utført av: egeninnsats.  
Malt div. overflater i 2013.  
Himlinger med malt panel, malt MDF-takpanel, malte plater og folierte takessplater.

Eldre del:  
Trebjelkelag i etasjeskillere, sannsynligvis isolert med flis.  
Utført lokal utbedring i himling over kjeller i eldre del.  
Tilbygget del:  
Trebjelkelag i etasjeskillere, isolert med mineralull.

Murt teglpipe i eldre del. Ikke i bruk.  
Elementpipe med ett løp. Sotluke.  
Peis med peisinnsats i stue.  
Peisovn i stue fra ca. 2018  
Gnistsikring utført med fliser under ildsted.

Eldre del:

# Beskrivelse av eiendommen

## Støpt gulv.

Kjelleryttervegger av sparesteinsbetong og murt teglstein. Påvist istøpt porebetong.

Stubblofthimling.

Krypkjeller under tilbygget del.

Murt ringmur av lettklinkerblokker rundt krypkjeller.

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

## Eldre del:

Malt tretrapp til kjeller. Utført med håndløper på begge sider.

Malt tretrapp til 2.etasje. Utført med rekkverk på en side.

Tilbygget del:

Spiraltrapp av treverk.

Laminerte innerdører.

Kompakte innerdører.

## VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom i kjeller.

Støpt gulv.

Ca. 3,5 cm fall ved terskel til topp slukrist.

Overflater med malt murpuss.

Himling med malt murpuss.

Vaskerom med sluk og opplegg for vaskemaskin.

Ventilasjon igjennom veggventil.

Våtrommet har kun murte/støpte kjellervegger, derfor er ikke hulltaking foretatt.

Vaskerom fra tilbyggingsåret,

Ingen dokumentasjon.

Gulvflater med våtromsbelegg.

Ca. 15 mm fall ved terskel til topp slukrist.

Lokalt fall.

Overflater med malt panel.

Himling med malt panel.

Vaskerom med opplegg for vaskemaskin, plastsluk, ettgrep blandebatteri og skyllekar.

Mekanisk avtrekk.

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

Eldre bad i eldre del. Ukjent alder.

Ingen dokumentasjon.

Gulvflater med våtromsbelegg.

Ca. 2,5 cm fall ved terskel til dusjkabinett.

Overflater med malt strietapet.

Dusjkabinett hindrer direkte vannsprut på overflatene.

Himling med malte plater.

Bad med servant, ettgrep blandebatteri, baderomsinnredning, dusjkabinett, toalett, sluk, underskap og opplegg for vaskemaskin.

Ventilasjon igjennom el.vifte og takventil (naturlig avtrekk).

Montert stråleovn.

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

Bad/vaskerom i 2.etasje med overflater, installasjoner og komponenter fra 2017.

Utført av: firma.

Ingen dokumentasjon.

Overflater med fliser. Større deler med malte mdf-veggplater.

Himling med malt MDF-takpanel. Innfelt downlight i himling.

Gulvflater med fliser.

Varmekabler i baderomsgulv.

Ca. 1,5 cm fall ved terskel til topp slukrist.

Slukrenne ved vegg i dusjsonen.

Bad med to servanter, to ettgrep blandebatteri, baderomsinnredning, dusjnisje, glassdører, vegghengt dusj og vegghengt toalett.

Drensåpning for eventuelt lekkasjevann under vegghengt toalett.

Elektrisk styrt vifte.

Tilluftspalte under dør.

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

## KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning i tilbygget del.

Eldre skrog. Skiftet fronter i 2012.

Montert heltre benkeplate, rustfri kum og blandebatteri i 2013.

Utført av: firma.

Kjøkkeninnredning med heltre benkeplate, over og underskap, glatte fronter, rustfri kum, ettgrep blandebatteri og opplegg for oppvaskmaskin.

Kjøkkenhette tilknyttet sentralavtrekk på loft.

Innredning fra 2013.

Kjøkkeninnredning med heltre benkeplate, over og underskap, glatte fronter, fliser i benkerygg, opplegg for oppvaskmaskin, ettgrep blandebatteri og to rustfrie kummer.

Kjøkkenventilator.

## SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom i 1.etasje.

Gulvflater med vinylbelegg.

Overflater med malt panel.

Himling med malt panel.

Toalettrom med håndvask, toalett, ettgrep blandebatteri og underskap.

Mekanisk avtrekk.

Tilluftspalte.

## 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).

Ventilasjon gjennom vinduventiler.

Synlig ventilasjonsrør av eternitt i kjeller.

Boligen varmes opp i hovedsak med to stk varmepumper luft- luft og suppleres med vedfyring og elvarme.

Varmepumpe fra 2009.

Varmekabler i baderomsgulv i 2.etasje.

Varmefolie i gulv i gang i tilbygget del.

Oljefyr i kjeller er frakoblet. Ikke i bruk.

Varmtvannsbereder plassert på vaskerom i kjeller, 198 liter fra 2014. Ikke fast tilkoblet.

Seriekoblet røykvarsler.

Eldre brannslukningsapparat.

# Beskrivelse av eiendommen

Eldre vedfyrte varmtvannsbereder i kjeller er ikke i bruk. Frakoblet.

Elskap med automatsikringer, montert på vegg i skap ved vindfang i 1.etasje.

Kursene er merket.

Montert strømmåler.

Elskap med automatsikringer, montert på vegg på vaskerom i 1.etasje.

Kursene er merket.

Åpent ledningsnett og skjult ledningsnett.

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn med jord - morenemasser.

Eldre del:

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

Tilbygget del:

Synlig grunnmursplast over terreng på grunnmur. Festet i topplst.

Overvannsrør for takrennedløp.

Eldre del:

Kjelleryttervegger av sparesteinsbetong og murt teglstein. Påvist istøpt porebetong.

Tilbygget del:

Krypkjeller under tilbygget del.

Murt ringmur av lettklinkerblokker rundt krypkjeller.

Ventiler i grunnmur.

Forstøtningsmur av betongblokker i skråning.

Oljetank i kjeller i eldre del. Ikke i bruk.

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

[Gå til side](#)

Vurdering av radonsikring/radonforhold.

Innvendige og utvendige trapper

Branntekniske forhold

Balkong

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

## Tomannsbolig

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

## Garasje

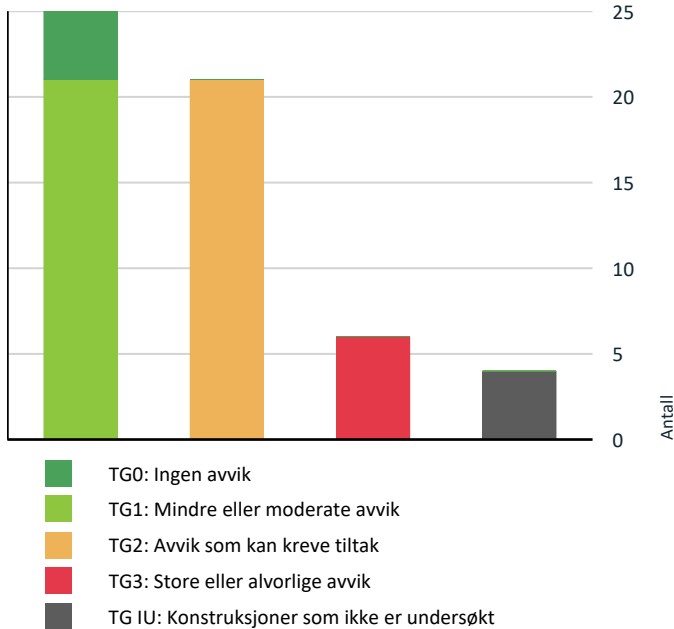
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

## Del av uthus

- Det foreligger ikke tegninger

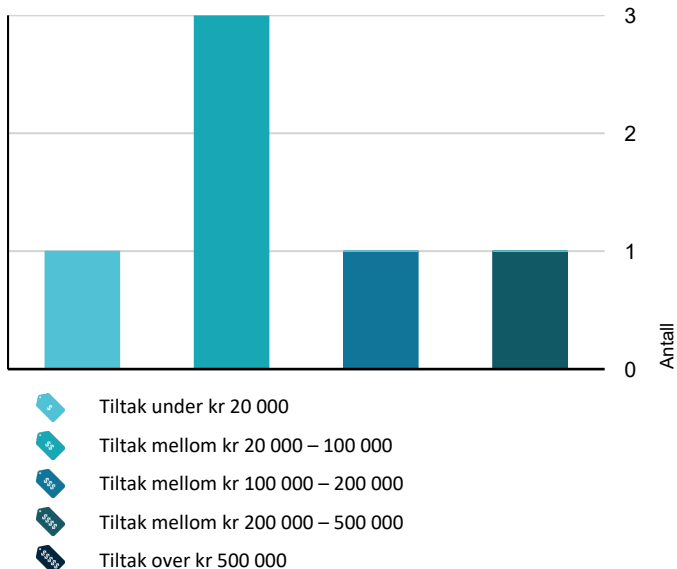
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Boligen med tilhørende installasjoner og komponenter, er forutsatt utført etter byggeårets- byggeårenes normer, byggeforskrifter, regler og lovverk.

Boligen er besiktiget møblert, alle flater var ikke tilgjengelige. De fremmøtte ved befaring opplyser at de ikke er kjent med noen feil, mangler, påbud eller andre relevante opplysninger utover anført i taksten.

Det tas forbehold vedrørende skjulte feil eller mangler i takstobjektet.

Tilstandsrapporten gjelder kun tomannsboligen.

Garasje og uthus er kun enkelt beskrevet.

## Oppsummering av avvik

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

### Tomannsbolig

#### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 1 [Gå til side](#)

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

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

! Våtrom > 1.etasje (eldre del og tilbygget del) > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.etasje (eldre del og tilbygget del) > Bad (eldre del) > Generell [Gå til side](#)

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

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

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

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

! Våtrom > Kjeller i eldre del > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)


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








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

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

! Utvendig > Veggkonstruksjon - 1 [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

 <b>Utvendig &gt; Takkonstruksjon/Loft</b>	<a href="#">Gå til side</a>
 <b>Utvendig &gt; Balkonger, terrasser og rom under balkonger</b>	<a href="#">Gå til side</a>
 <b>Innvendig &gt; Overflater</b>	<a href="#">Gå til side</a>
 <b>Innvendig &gt; Overflater - 1</b>	<a href="#">Gå til side</a>
 <b>Innvendig &gt; Etasjeskille/gulv mot grunn</b>	<a href="#">Gå til side</a>
 <b>Innvendig &gt; Etasjeskille/gulv mot grunn - 1</b>	<a href="#">Gå til side</a>
 <b>Innvendig &gt; Rom Under Terreng</b>	<a href="#">Gå til side</a>
 <b>Innvendig &gt; Kryp kjeller</b>	<a href="#">Gå til side</a>
 <b>Tekniske installasjoner &gt; Vannledninger</b>	<a href="#">Gå til side</a>
 <b>Tekniske installasjoner &gt; Avløpsrør</b>	<a href="#">Gå til side</a>
 <b>Tekniske installasjoner &gt; Ventilasjon</b>	<a href="#">Gå til side</a>
 <b>Tekniske installasjoner &gt; Varmtvannstank</b>	<a href="#">Gå til side</a>
 <b>Tomteforhold &gt; Fuktsikring og drenering</b>	<a href="#">Gå til side</a>
 <b>Tomteforhold &gt; Fuktsikring og drenering - 1</b>	<a href="#">Gå til side</a>
 <b>Tomteforhold &gt; Grunnmur og fundamenter</b>	<a href="#">Gå til side</a>
 <b>Våtrom &gt; 2.etasje (eldre del) &gt; Bad &gt; Overflater vegger og himling</b>	<a href="#">Gå til side</a>
 <b>Våtrom &gt; 2.etasje (eldre del) &gt; Bad &gt; Overflater Gulv</b>	<a href="#">Gå til side</a>
 <b>Kjøkken &gt; 1.etasje (eldre del og tilbygget del) &gt; Kjøkken (eldre del) &gt; Overflater og innredning</b>	<a href="#">Gå til side</a>

-  Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
-  Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
-  Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
-  Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
-  Det er mangler/skader på håndlukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
-  Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
-  Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

# Tilstandsrapport

## TOMANNSBOLIG



**Byggeår**  
1918

**Kommentar**  
Eiendomsverdi.no

### Anvendelse

Hjemmelshavere bor i boligen.

### Standard

Bolig med varierende alder og bruksslitasje på overflater, komponenter og installasjoner.  
Det meste av dagens innvendige standard etablert etter oppgradering og fornyelse. Utført over flere perioder.  
Valgt utførelse og oppgradering eller ekstra standard er medtatt under beskrivelsen, slik det er opplyst eller påvist ved befaring.  
2.etasje i eldre del ble innredet med nye gulvflater, overflater og himlinger i 2017. Utført av: firma.

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

### Tilbygg / modernisering

1987	Tilbygg	Mot øst. Kilde: eiers opplysning.
	Innredet 2.etasje	2.etasje i eldre del ble innredet med nye gulvflater, overflater og himlinger i 2017. Utført av: firma.
2017	Modernisering	Bad/vaskerom i 2.etasje med overflater, installasjoner og komponenter fra 2017. Utført av: firma. Ingen dokumentasjon.

## UTVENDIG

### TG 2 Taktekkning

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

#### Beskrivelse

Takflatene er tekket med betongtakstein. Ukjent alder.  
Undertak med eldre bølgeblikkplater.  
Taket er besiktiget fra bakkeplan.

#### Vurdering av avvik:

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

- Det er påvist andre avvik:

Noe mosegroing på taktekkning.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Når taktekkning og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Tidspunkt for utskiftning av taktekkning nærmer seg.

Mose bør fjernes fra taktekkingen for å forhindre redusert levetid på takstein og risiko for fuktskader.

### TG 3 Nedløp og beslag

#### Beskrivelse

To stk helbeslåtte pipetopper.  
Beslått luftehatt for avtrekkskanaler.  
Lakkerte ståltakrenner og nedløp.  
Forkantbeslag.  
Beslag i gradrenner.  
Montert to takstiger.  
Feieplattform.  
Beslag i overgang tak og vegg.  
Vannbrettbeslag på vinduer.  
Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 25 - 35 år.

#### Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

### TG 2 Veggkonstruksjon

#### Beskrivelse

Eldre del:  
Boligyttervegger sannsynligvis av tømmerlaft.  
Yttervegg kledd med tømmermannpanel.  
Yttervegger er innvendig og utvendig påforet og sannsynligvis tilleggsisolert med mineralull.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist andre avvik:

Steder med noe fuktopptrekk og råte-forvitringsskader i panelender ned på vannbrett ved vinduer.

Det er påvist svertesopp på utvendig panel. Behov for vedlikehold.

Det er påvist råteskade i enkelte panelender.

Noe oppsprekking i enden på panelbord.

Eier opplyser: Panelbord med råteskader blir skiftet før salg.

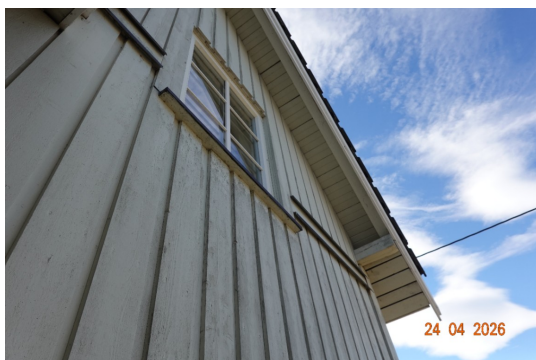
#### Konsekvens/tiltak

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

# Tilstandsrapport

Det bør etableres tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen mot grunnmur, samt utbedre panelender med fuktopptrekk og råte- eller forvitringsskader.

Manglende lufting og skader i panelender kan føre til økt risiko for fuktskader, råte og redusert levetid på kledningen. Enkelte panelbord bør skiftes.



## TG 2 Veggkonstruksjon - 1

### Beskrivelse

Tilbygget del:

Boligyttervegger i bindingsverk, isolert med mineralull.  
Yttervegg kledd med tømmermannpanel.  
Skiftet enkelte vannbrett i 2023. Utført av: firma.  
Utbygget med karnapp i stue.

### Vurdering av avvik:

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

Steder med noe fuktopptrekk og råte-forvitringsskader i panelender ned på vannbrett ved vinduer.

Eier opplyser: Panelbord med råteskader blir skiftet før salg.

### Konsekvens/tiltak

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



## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

### Beskrivelse

Eldre del:

Saltakkonstruksjon.  
Tretakkonstruksjoner. Undertak med bølgeblekkplater.  
Himling tilleggsisolert med mineralull. Noe flisisolering i himling.  
Loft besiktiget fra luke, begrenset besiktigelse muligheter av loft.  
Lufting ved raft.  
Overbygget takkonstruksjon over balkong i 2. etasje.  
Understøttet med tresøyler.  
Overbygget takkonstruksjon over inngang.  
Understøttet med tresøyle.  
Skiftet alle vindskier i 2023. Utført av: firma.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:  
Synlige fuktskjolder i undertak. anbefaler ytterligere undersøkelser.  
Isolasjon er lagt ujevnt.  
Vepsebøl på loft.  
Synlige spiker igjennom undertak

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

# Tilstandsrapport

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avdekke årsaken til fuktskjoldene i undertaket.

Isolasjonen bør legges jevnt for å sikre optimal varmeisolerings og redusere risiko for varmetap og kondensproblemer.

Vepsebol på loftet bør fjernes.

Synlige spiker gjennom undertaket bør utbedres for å hindre vanninntrengning og påfølgende fuktskader i takkonstruksjonen.



## TG 1 Takkonstruksjon/Loft - 1

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

### Beskrivelse

Tilbygget del:

Saltakkonstruksjon med tretaksperrer, fritt opplagt over yttervegger, delevegger og limtrekonstruksjoner. Lukket konstruksjon.

Overbygget takkonstruksjon over inngang til tilbygget del.

Understøttet med tresøyle.

## TG 1 Vinduer

### Beskrivelse

Vindu med ettlags glass i kjeller.

Eldre del:

Vinduer med 2 lags isolerglass fra 2017.

Skiftet vinduer i 2017.

Tilbygget del:

Vinduer med 2 lags isolerglass fra 1987.

Vindu med 2 lags isolerglass fra 2017 på bad i eldre del.

Takvinduer med isolerglass i tilbygget del.

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

## TG 1 Dører

### Beskrivelse

1. etasje i eldre del:

Ytterdør med glassfelt.

Terrassedør med 2 lags isolerglass fra 2017.

2. etasje i eldre del:

Terrassedør med 2 lags isolerglass fra 1987.

1. etasje (tilbygget del):

Ytterdør med 2 lags isolerglass fra 1987. Montert kodelås. Katteluke.

Ytterdør med 4 glassfelt. 2 lags isolerglass fra 1987.

Skyvedør med 2 lags isolerglass fra 1987.

## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Eldre del:

Terrasseplattning ved fasade mot nordvest.

Areal på ca. 9m<sup>2</sup>

Eldre del:

Terrasseplattning ved inngang.

Areal på ca. 4m<sup>2</sup>

Adkomst til terrasse fra stue i eldre del.

Fundamentert på betongpilarer og trepilarer ned støpte fundamenter.

Impregnerte gulvkonstruksjoner.

Utført med terrassebord, beiset- malt rekkverk.

Areal på ca. 13 m<sup>2</sup> ved stue.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist råteskade i rekkverk til terrasse med adkomst fra stue i eldre del.

Skjevheter i rekkverk til terrasse. Løst rekkverk.

Stor glippe i skjøt til toppbord.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Råteskadet rekkverk bør utbedres eller skiftes ut for å hindre videre forringelse og redusere risikoen for personskaade ved bruk av terrassen.

Manglende utbedring kan føre til svekket bæreevne og økt fare for fallulykker.

# Tilstandsrapport



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

### Beskrivelse

Adkomst til terrasse fra stue i tilbygget del.  
Fundamentert på støpte pilarer.  
Utført med terrassebord, beiset- malt rekkverk og leveg. Areal på ca. 41m<sup>2</sup> ved stue.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
- Det er påvist råteskade i bjelke under terrasse.

### Konsekvens/tiltak

- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Råteskadet bjelke under terrasse må skiftes ut for å hindre videre skadeutvikling og redusere risiko for svekket bæreevne og ytterligere fuktskader i konstruksjonen.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



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

### Beskrivelse

Platting ved inngang til tilbygget del.  
Areal på ca. 4 m<sup>2</sup>

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

### Beskrivelse

Adkomst til åpen balkong gang i 2.etasje (tilbygget del):  
Understøttet med tresøyler.  
Utført med terrassebord og beiset- malt rekkverk.  
Areal på ca. 9m<sup>2</sup>  
Lys og strøm.

## ! TG 1 Utvendige trapper

### Beskrivelse

Utvendig beiset tretrapp ved inngang til eldre del.

## ! TG 1 Utvendige trapper - 1

### Beskrivelse

Utvendig beiset tretrapp med adkomst til terrasse.

## INNSENDIG

## ! TG 2 Overflater

### Beskrivelse

Gulvflater med laminatgulv, tregulv og vinylbelegg.  
Lagt nytt laminatgulv på kjøkken i eldre del i 2026. Utført av: egeninnsats.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Mangler overgangslister ved terskel i tilbygget del. Eier opplyser: Blir påsatt før salg.  
Knirk i gulv i gang i 1.etasje (eldre del).  
Knirk i gulv i stue/spisestue i eldre del.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør monteres overgangslister ved terskel i tilbygget del for å sikre en jevn og trygg overgang mellom gulvflatene. Manglende overgangslister kan medføre økt slitasje på gulvkantene.



## ! TG 2 Overflater - 1

### Beskrivelse

Overflater med malt panel, malte MDF-veggplater, panel og malte plater.  
Malt div.overflater i 2026. Utført av: egeninnsats.  
Malt div.overflater i 2013.  
Himlinger med malt panel, malt MDF-takpanel, malte plater og folierte takessplater.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

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

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avdekke årsaken til fuktmerkene i himlingen ved avløpsrøret i kjelleren, selv om det ikke ble målt unormale fuktverdier.



## TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

### Beskrivelse

Eldre del:

Trebjelkelag i etasjeskillere, sannsynligvis isolert med flis.  
Utført lokal utbedring i himling over kjeller i eldre del.

### 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. 1,5 cm i gang i 2.etasje i eldre del.

Målt høydeforskjell på ca. 1,5 cm på ett soverom i 2.etasje i eldre del.

### 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 Etasjeskille/gulv mot grunn - 1

### Beskrivelse

Tilbygget del:

Trebjelkelag i etasjeskillere, isolert med mineralull.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist dårlig festet asfaltplater i krypkjeller.

Ved fuktmåling i etasjeskille over krypkjeller ble det målt verdier som ligger i grenseland for hva som er skadelig for treverk, krypkjeller må holdes tørr og luftig.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Asfaltplatene bør festes på nytt for å sikre stabilitet og forhindre at de løsner ytterligere.

Dårlig festede asfaltplater kan føre til redusert isolasjonsevne, økt fuktbelastning og mulig skade på konstruksjonen over tid.



## TG IU Pipe og ildsted

### Beskrivelse

Murt teglpipe i eldre del. Ikke i bruk.

## TG 1 Pipe og ildsted - 1

### Beskrivelse

Elementpipe med ett løp. Sotluke.

Peis med peisinnstatts i stue.

Peisovn i stue fra ca.2018

Gnistsikring utført med fliser under ildsted.

# Tilstandsrapport



## 📍 TG 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

### Beskrivelse

Eldre del:  
Støpt gulv.  
Kjelleryttervegger av sparesteinsbetong og murt teglstein. Påvist støpt porebetong.  
Stubblofthimling.  
Hulltaking er ikke foretatt. Ikke utforede kjelleryttervegger.

### Vurdering av avvik:

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

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.

Det er påvist råteskade terskel til innerdør i kjeller. Eier opplyser: Terskel til innerdør blir skiftet med impregneret trevirke før salg.

### Konsekvens/tiltak

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

## 📍 TG 2 Kryp Kjeller

### Beskrivelse

Krypkjeller under tilbygget del.  
Murt ringmur av lettklinkerblokker rundt krypkjeller.  
Ventiler i grunnmur.  
Krypkjellere er på generelt grunnlag en risikokonstruksjon, og en konstruksjon med hyppig skadefrekvens.

### Vurdering av avvik:

- Det er manglende fuktsperre på bakken.

### Konsekvens/tiltak

- Fuktsperre på bakken bør etableres.

## 📍 TG 1 Innvendige trapper

### Beskrivelse

Eldre del:  
Malt tretrapp til kjeller. Utført med håndløper på begge sider.  
Malt tretrapp til 2. etasje. Utført med rekkverk på en side.



# Tilstandsrapport

## TG 1 Innvendige trapper - 1

### Beskrivelse

Tilbygget del:  
Spiraltrapp av treverk.



## TG 1 Innvendige dører

### Beskrivelse

Laminerte innerdører.  
Kompakte innerdører.

## VÅTROM

### KJELLER I ELDRE DEL > VASKEROM

## TG 3 Generell

### Beskrivelse

Vaskerom i kjeller. Ikke i bruk som vaskerom.  
Støpt gulv.  
Ca. 3,5 cm fall ved terskel til topp slukrist.  
Overflater med malt murpuss.  
Himling med malt murpuss.  
Vaskerom med sluk og opplegg for vaskemaskin.  
Ventilasjon igjennom veggventil.

### Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.  
Ikke fuktsikre gulvflater, rommet er ikke bygget som ett komplett våtrom.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales at våtrommet totalrenoveres dersom det skal tas i bruk som vaskerom. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtzone, sluk mv. dokumenteres

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

### KJELLER I ELDRE DEL > VASKEROM

## TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

### Beskrivelse

Våtrommet har kun murte/støpte kjellervegger, derfor er ikke hulltaking foretatt.

### 2.ETASJE (ELDRE DEL) > BAD

## Generell

### Beskrivelse

Bad/vaskerom i 2.etasje med overflater, installasjoner og komponenter fra 2017.

Utført av: firma.

Ingen dokumentasjon.

Årstall: 2017

Kilde: Eier

### 2.ETASJE (ELDRE DEL) > BAD

## TG 2 Overflater vegger og himling

### Beskrivelse

Overflater med fliser. Større deler med malte mdf-veggplater.  
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 sannsynlig 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 malt MDF-takpanel. Innfelt downlight i himling.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist avskaling i flisfuge i dusjsonen. Eier opplyser: Ny fugemasse blir påført før salg.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør utbedres avskaling i flisfugen i dusjsonen for å hindre vanninntrengning bak flisene, som kan føre til fuktskader i underliggende konstruksjoner.

### 2.ETASJE (ELDRE DEL) > BAD

## TG 2 Overflater Gulv

### Beskrivelse

Gulvflater med fliser.  
Varmekabler i baderomsgulv.  
Ca. 1,5 cm fall ved terskel til topp slukrist.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

### Konsekvens/tiltak

• Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

### 2.ETASJE (ELDRE DEL) > BAD

## TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

### Beskrivelse

Slukrenne ved vegg i dusjsonen.

# Tilstandsrapport



## 2. ETASJE (ELDRE DEL) > BAD

### TC 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Bad med to servanter, to ettgreps blandebatteri, baderomsinnredning, dusjnise, glassdører, vegghegt dusj og vegghegt toalett. Drensåpning for eventuelt lekkasjevann under vegghegt toalett.

## 2. ETASJE (ELDRE DEL) > BAD

### TC 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Elektrisk styrt vifte.  
Tilluftspalte under dør.

## 2. ETASJE (ELDRE DEL) > BAD

### TC 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

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



## 1. ETASJE (ELDRE DEL OG TILBYGGET DEL) > VASKEROM

### TC 3 Generell

#### Beskrivelse

Vaskerom fra tilbyggingsåret,  
Ingen dokumentasjon.  
Gulvflater med våtromsbelegg.  
Ca. 15 mm fall ved terskel til topp slukrist.  
Lokalt fall.  
Overflater med malt panel.  
Himling med malt panel.  
Vaskerom med opplegg for vaskemaskin, plastsluk, ettgreps blandebatteri og skyllekar.  
Mekanisk avtrekk.

#### Vurdering av avvik:

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

Ikke fuktsikre overflater over skyllekar.

Innerdør er plassert i våtsonen.

Rust på skruer i sluk.

Mangler tilluftspalte under innerdør.

Gulvflater med våtromsbelegg har passert normal levetid.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overflater over skyllekar og innerdør bør fuktsikres for å hindre vannskader.

Manglende tiltak kan føre til fuktskader.

Rust på skruer i sluk bør utbedres for å sikre funksjon og forhindre lekkasjer.

Kostnadsestimat gjelder utskiftning av sluk og våtromsbelegg samt påføre våtromsmaling.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



## 1. ETASJE (ELDRE DEL OG TILBYGGET DEL) > VASKEROM

### TC 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

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

# Tilstandsrapport



## 1. ETASJE (ELDRE DEL OG TILBYGGET DEL) > BAD (ELDRE DEL)

### TG 3 Generell

#### Beskrivelse

Eldre bad i eldre del. Ukjent alder.  
Ingen dokumentasjon.  
Gulvflater med våtromsbelegg.  
Ca. 2,5 cm fall ved terskel til dusjkabinett.  
Overflater med malt strietapet.  
Dusjkabinett hindrer direkte vannsprut på overflatene.  
Himling med malte plater.  
Bad med servant, ettgreps blandebatteri, baderomsinnredning, dusjkabinett, toalett, sluk, underskap og opplegg for vaskemaskin.  
Ventilasjon igjennom el.vifte og takventil (naturlig avtrekk).  
Montert stråleovn.

#### Vurdering av avvik:

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

Knirk i gulv.

Innerdør i våtsonen, dusjkabinett hindrer direkte vannsprut.

Ikke etablert tilluftspalte.

Sluk under dusjkabinett ble ikke besiktiget. Ikke tilgjengelig ved befaring.

Eldre gulvbelegg blir porøse og kan sprekke opp, må påregne

forvitringsskader i belegget.

Rørgjennomføringer i våtroms gulvbelegg, svekker gulvets tetthet.

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.

#### 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**



## 1. ETASJE (ELDRE DEL OG TILBYGGET DEL) > BAD (ELDRE DEL)

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

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



## KJØKKEN

## 1. ETASJE (ELDRE DEL OG TILBYGGET DEL) >

### TG 1 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Kjøkkeninnredning i tilbygget del.

Eldre skrog. Skiftet fronter i 2012.

Montert heltre benkeplate, rustfri kum og blandebatteri i 2013. Utført av: firma.

Kjøkkeninnredning med heltre benkeplate, over og underskap, glatte fronter, rustfri kum, ettgreps blandebatteri og opplegg for oppvaskmaskin.



## 1. ETASJE (ELDRE DEL OG TILBYGGET DEL) >

### TG 1 Avtrekk

#### Beskrivelse

Kjøkkenhette tilknyttet sentralavtrekk på loft.

## 1. ETASJE (ELDRE DEL OG TILBYGGET DEL) > KJØKKEN (ELDRE)

### TG 2 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Innredning fra 2013.

Kjøkkeninnredning med heltre benkeplate, over og underskap, glatte fronter, fliser i benkerygg, opplegg for oppvaskmaskin, ettgreps blandebatteri og to rustfrie kummer.

## Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Det er påvist fuktsvelling i bunnplate. Sannsynligvis etter tidligere vannsøl.

## Konsekvens/tiltak

- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

Bunnplate bør skiftes.

## 1. ETASJE (ELDRE DEL OG TILBYGGET DEL) > KJØKKEN (ELDRE

### TG 1 Avtrekk

#### Beskrivelse

Kjøkkenventilator.

## SPESIALROM

### 1. ETASJE (ELDRE DEL OG TILBYGGET DEL) > TOALETTRUM

### TG 1 Overflater og konstruksjon

#### Beskrivelse

Toalettrom i 1.etasje.

Gulvflater med vinylbelegg.

Overflater med malt panel.

Himling med malt panel.

Toalettrom med håndvask, toalett, ettgreps blandebatteri og underskap.

Mekanisk avtrekk.

Tilluftspalte.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

#### Beskrivelse

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.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.



### TG 2 Avløpsrør

#### Beskrivelse

Avløpsledninger av PVC (plastrør).

#### 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 2 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Ventilasjon gjennom vinduventiler.

Synlig ventilasjonsrør av eternitt i kjeller.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Eternitt er asbestholdig, sanering er regulert i egen forskrift.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

### TG 1 Andre VVS-installasjoner

#### Beskrivelse

Boligen varmes opp i hovedsak med to stk varmepumper luft- luft og suppleres med vedfyring og elvarme.

Varmepumpe fra 2009.

Varmekabler i baderomsgulv i 2.etasje.

Varmefolie i gulv i gang i tilbygget del.



# Tilstandsrapport

## ⚠ TG IU Varmesentral

### Beskrivelse

Oljefyr i kjeller er frakoblet. Ikke i bruk.

## ⚠ TG 2 Varmtvannstank

### Beskrivelse

Varmtvannsbereider plassert på vaskerom i kjeller, 198 liter fra 2014. Ikke fast tilkoblet.

Årstill: 2014 Kilde: Produksjonsår på produkt

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

## ⚠ TG IU Andre installasjoner

### Beskrivelse

Seriekoblet røykvarsler.  
Eldre brannslukningsapparat.  
Eldre vedfyrt varmtvannsbereider i kjeller er ikke i bruk. Frakoblet.

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

### Beskrivelse

Elskap med automatsikringer, montert på vegg i skap ved vindfang i 1.etasje.  
Kursene er merket.  
Montert strømmåler.  
Elskap med automatsikringer, montert på vegg på vaskerom i 1.etasje.  
Kursene er merket.  
Åpent ledningsnett og skjult ledningsnett.

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 (årstill)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

Arbeidsbeskrivelse:

Tillegg utover standard installasjon.

Økning utskifting av 2 stk sikringer 2500,- kr ink mva  
Kjøring utover 50 km 260,- kr ink mva  
Overspenningsvern 2500,- kr ink mva

MØLLER Installasjon Elbillader, Kjersti Rønningen  
Draganovic  
MØLLER 58517  
Fremlagt samsvarserklæring fra 2022.

### Arbeidsbeskrivelse:

Etablert ny kurs for elbillader i garasjen. Montert ny 3x32a jfa sikring i sikringsskapet i garasjen, byttet ut den ene eksisterende uz elGementet og trekt kabel\ledninger 4g6 mm2 til lader. Montert og programmert lader.

Kursen ut i garasjen var 3x6mm2 og eksisterende sikring var på 3x25. Den byttet jeg til OV 3x32A  
Fremlagt samsvarserklæring fra 2022.

### Arbeidsbeskrivelse:

Nytt el opplegg bad, varmekabel med termostat og gulvføler er montert.

Downlight bad og gang, nytt el opplegg 3 soverom

Ny innmat sikringsskap

Vifte montert på bad nede, samt utestikk, bryter og 2 lampepunkt veranda.

Samsvarserklæring fra 2017.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ukjent

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

### Arbeidsbeskrivelse:

Tillegg utover standard installasjon.

Økning utskifting av 2 stk sikringer 2500,- kr ink mva  
Kjøring utover 50 km 260,- kr ink mva  
Overspenningsvern 2500,- kr ink mva

MØLLER Installasjon Elbillader, Kjersti Rønningen  
Draganovic  
MØLLER 58517  
Fremlagt samsvarserklæring fra 2022.

### Arbeidsbeskrivelse:

Etablert ny kurs for elbillader i garasjen. Montert ny 3x32a jfa sikring i sikringsskapet i garasjen, byttet ut den ene eksisterende uz elGementet og trekt kabel\ledninger 4g6 mm2 til lader. Montert og programmert lader.

Kursen ut i garasjen var 3x6mm2 og eksisterende sikring var på 3x25. Den byttet jeg til OV 3x32A  
Fremlagt samsvarserklæring fra 2022.

### Arbeidsbeskrivelse:

Nytt el opplegg bad, varmekabel med termostat og gulvføler er montert.

Downlight bad og gang, nytt el opplegg 3 soverom

Ny innmat sikringsskap

# Tilstandsrapport

**Vifte montert på bad nede, samt utestikk, bryter og 2 lampepunkt veranda.**

**Samsvarserklæring fra 2017.**

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

**Nei**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Nei**

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

**Nei**

## Generelt om anlegget

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

**Nei**

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

**Nei**

## Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap 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

#### Beskrivelse

Byggegrunn med jord - morenemasser.

### ! TG 2 Fuktsikring og drenering

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

#### Beskrivelse

Eldre del:

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.

#### Konsekvens/tiltak

- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.

Konsekvensen av manglende eller utilstrekkelig drenering og fuktsikring er økt risiko for fuktinntrengning i kjeller, som kan føre til skader på konstruksjonen og dårligere innemiljø.

### ! TG 2 Fuktsikring og drenering - 1

#### Beskrivelse

Tilbygget del:

Synlig grunnmursplast over terreng på grunnmur. Festet i topplis. Overvannsrør for takrennedløp.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det er påvist skade i grunnmursplast over terreng.

#### Konsekvens/tiltak

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

Skadet grunnmursplast bør utbedres for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot fuktinntrengning.

Dersom dette ikke utbedres, øker risikoen for fuktskader i grunnmuren og tilhørende konstruksjoner.

### ! TG 2 Grunnmur og fundamenter

#### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Eldre del:  
Kjelleryttervegger av sparesteinsbetong og murt teglstein. Påvist istøpt porebetong.

## Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Avskalinger i utvendig murpuss på grunnmur.

## Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.



## TC 1 Grunnmur og fundamenter - 1

### Beskrivelse

Tilbygget del:  
Krypkjeller under tilbygget del.  
Murt ringmur av lettklinkerblokker rundt krypkjeller.

## TC 1 Forstøtningmurer

### Beskrivelse

Forstøtningmur av betongblokker i skråning.

## TC 0 Terrengforhold

### Beskrivelse

Ingen spesielle anmerkninger.

## TC 3 Oljetank

### Beskrivelse

Oljetank i kjeller i eldre del. Ikke i bruk.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det foreligger ikke dokumentasjon på sanering av oljetank.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør fremskaffes dokumentasjon på at oljetanken er sanert i henhold til gjeldende regelverk.

Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om tankens tilstand og om det er risiko for forurensning av grunnen.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



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

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



## Helse, miljø og sikkerhet

### Beskrivelse

Vurdering av radonsikring/radonforhold.  
Innvendige og utvendige trapper  
Branntekniske forhold  
Balkong

## Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningmurer som krever dette utifra dagens krav.
- Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

## Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.

# Tilstandsrapport

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Innhent nytt brannslukningsutstyr.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasert balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasert 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, skjeheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

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

## Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Tomannsbolig

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 i eldre del	63			63			63
1.etasje (eldre del og tilbygget del)	154			154	69		154
2.etasje (eldre del)	68			68	9		68
2.etasje (tilbygget del)	28			28		15	43
Utvendig bod		2		2			2
<b>SUM</b>	<b>313</b>	<b>2</b>			<b>78</b>	<b>15</b>	<b>330</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>315</b>						

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller i eldre del	Kjellerrom, kjellerrom 2, bod, vaskerom, kjellerrom 3, bod 2		
1.etasje (eldre del og tilbygget del)	Vindfang, gang, toalettrom, stue/kjøkken/spisestue, vaskerom, felles trapperom, vindfang (eldre del), gang (eldre del), soverom (eldre del), bad (eldre del), stue/spisestue (eldre del), kjøkken (eldre del)		
2.etasje (eldre del)	Gang, bad, soverom, soverom 2, soverom 3		
2.etasje (tilbygget del)	Loftstue, soverom, bod		
Utvendig bod		Bod	

### 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 godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

## Garasje

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		12		12		10	22
1.etasje		37		37	10		37

<b>SUM</b>		<b>49</b>		<b>10</b>	<b>10</b>	<b>59</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>49</b>					

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller		Kjellerrom	
1.etasje		Garasje, lagerrom, bod	

#### Kommentar

Arealet er beregnet ut ifra oppmålt bruksareal  
Ett kjellerrom uten målverdig areal. Ca.areal: 10m<sup>2</sup>

### 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

### Del av uthus

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)				
1.etasje		33		33			33
Hems						10	10
<b>SUM</b>		<b>33</b>				<b>10</b>	<b>43</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>33</b>						

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etasje		Lagerrom, bod, lagerrom 2, bod 2	
Hems			

#### Kommentar

Arealet er beregnet ut ifra oppmålt bruksareal.  
Hems har ikke målverdig areal. Ca.areal: 10m<sup>2</sup>

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.4.2026	Erik Sørli Kjersti Rønningen	Takstingeniør Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3420 ELVERUM	30	82		0	1397.6 m <sup>2</sup>	Eiendomsverdi.no	Eiet

### Adresse

Gamle Trysilveg 33A og 33B

### Hjemmelshaver

1/1 Hjemmelshaver: Kjersti Rønningen

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger i Øverleiret i Elverum kommune.  
Veletablert boligfelt med eneboliger og tomannsboliger.  
Solrik og sentral beliggenhet, bolig med utearealer og delvis overbygget veranda orientert mot sør.  
Elverum sentrum ca. 1 km

### Adkomstvei

Innkjøring fra kommunal vei.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.  
Montert ny vannledning fra påkoblingspunkt til hus. Utført i 2013. Utført av: firma.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Eiendommen ligger i ett regulert område.

### Om tomten

Svakt hellende tomt.  
Hageanlegg opparbeidet med plen og variert beplantning.  
Gruset innkjøring og parkering.  
Delvis innhegnet med hekk.  
Høydeforskjeller er regulert med støttemur av betongblokker.  
Opparbeidet deler av tomten i 2013.  
Dels belagt med heller ved to innganger.

# Bygninger på eiendommen

## Garasje



### Anvendelse

Biloppstilling.

### Byggeår

1962

### Kommentar

Eiendomsverdi.no

### Standard

Standard fra byggeåret.

### Vedlikehold

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

---

## Beskrivelse

### Innvendig:

Støpt gulv. Del med tregulv.  
Smøregrav i garasjerom.  
Støpte dekke i himling over kjellerrom.  
Kjelleryttervegger av betonghullblokker. Parallellblokk.  
Enkelte støpte pilarer.  
Yttervegger av murte blokker av porebetong og uisolert bindingsverk.  
Overflater med murpuss.  
Himling med gipsplater i garasjerom.  
Plassbygget takkonstruksjon.  
Vinduer med 2 lags glass.  
Montert leddport med motorstyring.  
Lys og strøm.  
Elskap med automatsikringer.

### Utvendig:

Yttervegg kledd med liggende panel, tømmermannpanel og malt murpuss.  
Saltakkonstruksjon.  
Takflatene er tekket med bølgeblekkplater.  
Taket er besiktiget fra bakkeplan.  
Lakkerte ståltakrenner og nedløp.  
To panelte ytterdører.  
Veranda.  
Understøttet med stolper.  
Utført med terrassebord, rekkverk og levegg.  
Overbygget takkonstruksjon understøttet med stolper. Sperretak. Takflatene er tekket med profilerte plater av plast.

### Avvik:

Rust på takplatene.  
Ikke etablert undertak.  
Det er påvist råteskade nederst i panelender.  
Det er påvist riss/sprekker i yttervegg.  
Avskaling i murpuss på utvendig hjørne til garasje.  
Det er påvist sprekker i mur.  
Råteskadet dør til kjeller.  
Eldre garasje, generelt med preg etter aldersforvitring og noe manglende vedlikehold. Må påregne aldersforvitring og skader.  
Kun deler er besiktiget.

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

## Del av uthus



### Anvendelse

Lager. Del av uthus tilhører nabo.

### Byggeår

1957

### Kommentar

Eiendomsverdi.no

### Standard

Standard fra byggeåret.

### Vedlikehold

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

### Beskrivelse

#### Innvendig:

Gruset gulv og tregulv. Støpt sokkel.  
Oppført i bindingsverk, uisolert.  
Sperretakkonstruksjon.  
Vinduer med ettlags glass.

#### Utvendig:

Støpt ringmur.  
Yttervegg kledd med liggende panel.  
Saltakkonstruksjon. Takflatene er tekket med bølgeblikkplater.  
Taket er besiktiget fra bakkeplan.  
Lakkerte ståltakrenner og nedløp.  
Plassbygget porter og panelt ytterdør.

#### Avvik:

Rust på takplatene.  
Ikke etablert undertak.  
Eldre uthus, generelt med preg etter aldersforvitring og manglende vedlikehold. Må påregne aldersforvitring og skader.

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

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	23.04.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	29.04.2026		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.			Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Opplysninger om eiendommen hentet fra eiendomsverdi.no	Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

# Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.04.2026	
2	04.05.2026	
3	07.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

### Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

### Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

### Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.