

# Tilstandsrapport



Enebolig med inntilbygget garasje



Johan Nygaardsvolds veg 6, 2414 ELVERUM



ELVERUM kommune



gnr. 31, bnr. 1258

Sum areal alle bygg: BRA: 171 m<sup>2</sup> BRA-i: 140 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 30.07.2025

Rapportdato: 08.08.2025

Oppdragsnr.: 14566-1877

Referansenummer: IJ1045

Autorisert foretak: Sørli Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Erik Sørli



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

## Norsk takst

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



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

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

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

## Sørli Takst AS

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

### Rapportansvarlig

Erik Sørli

Uavhengig Takstingeniør

erik@stakst.no

97 12 29 16



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



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

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

|                                                                                      |                                    |
|--------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|
|  | Ingen umiddelbare kostnader        |
|  | Tiltak under kr 10 000             |
|  | Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000   |
|  | Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000  |
|  | Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000 |
|  | Tiltak over kr 300 000             |

# Beskrivelse av eiendommen

## Enebolig med inntilbygget garasje - Byggeår: 1971

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takflatene er tekket med pappshingel.  
Taket er besiktiget fra bakkeplan.  
Hentet ifra tidligere salgsoppgave: Ny takteking i 2013/2014.

Helbeslått pipetopp.  
Beslått luftehatt for avtrekkskanaler.  
Lakkerte ståltakrenner og nedløp.  
Isbordbeslag.  
Vannbrettbeslag på vinduer.  
Takstige.  
Takrenner og nedløp montert i ca.2012. Kilde: tidligere salgsoppgave.

Boligyttervegger i bindingsverk, isolert med mineralull.  
Yttervegg kledd med tømmermannpanel.

Vinklet saltakkonstruksjon.  
Himling isolert med mineralull.  
Bordet undertak.  
Loft besiktiget fra luke i gavlvegg, begrenset besiktigelse muligheter av loft.  
Deler av loft med etablert gulv.  
Overbygget takkonstruksjon over inngang.  
Bordet undertak.  
Understøttet med tresøyler.

Vinduer med 2 lags isolerglass.  
Observert isolerglass fra 2009 og 2014.  
Det opplyses på generelt grunnlag at punkterte isolerglass kan være vanskelig å oppdage på grunn av varierende temperaturer og lysforhold.

Malt ytterdør med fire små glassfelt fra 2018.  
Terrassedør med 2 lags isolerglass ifra 2009.  
Terrassedør med 2 lags isolerglass ifra 2014.

Adkomst til terrasse fra stue og terreng.  
Bygget i ca.2011. Kilde: tidligere salgsoppgave.  
Beiset veranda i 2024. Utført av: egeninnsats.  
Fundamentert på impregnert treverk.  
Impregnerte gulvkonstruksjoner.  
Utført med terrassebord og beiset- malt rekkverk.  
Areal på ca. 37 m<sup>2</sup> ved stue.  
Pergola tak.  
Terrasseplattning ved inngang.  
Utvendig beiset tretrapp med adkomst til terrasse. Utført med malt rekkverk.

### INNSENDIG

[Gå til side](#)

Gulvflater med laminatgulv, parkett og fliser.  
Del med laminatgulv på innvendige overflater i stue og kjøkken.  
Utført i 2018. Utført av: egeninnsats.  
Overflater med malte plater og malte MDF-veggplater.  
Pålagt fasadestein på en vegg i stue. Utført i 2018. Utført av: egeninnsats.

Utført standard hevinger på innvendige overflater i perioden 2008 til 2014. Kilde: tidligere salgsoppgave.  
Himlinger med folierte takesplater.

Trebjelkelag i etasjeskiller, isolert med mineralull.  
Tilstanden på gulv over krypkjeller er delvis ikke kjent på grunn av liten åpning i grunnmur.  
Større deler av krypkjeller/bjelkelag under stuedel er ikke besiktiget. Krypkjeller er en risikokonstruksjon, må påregne at det kan være skader i trekonstruksjon mot blindkjeller.  
Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling, og målinger ligger under grenseverdier.

Antatt elementpipe med ett løp. Sotluke.  
Peisovn i stue.  
Gnistsikring utført med glassplate under ildsted.

Krypkjeller med murt ringmur av betonghullblokker.  
Ventiler i grunnmur.  
Adkomst til krypkjeller via luke i grunnmur under terrasse.  
Krypkjeller er besiktiget ifra åpning i grunnmur. På grunn av liten åpning i grunnmur er ikke krypkjeller fullstendig besiktiget.  
Krypkjeller er på generelt grunnlag en risikokonstruksjon, og en konstruksjon med hyppig skadefrekvens.  
Laminerte innerdører.

Garasjerom:  
Støpt gulv og støpt sokkel. Sluk i gulv.  
Overflater med malte plater og malt panel.  
Oppført i bindingsverk, antatt isolert med mineralull.  
Himling med malte plater.  
Leddport med motorstyring.  
Lys og strøm.  
Etablert hems over hobbyrom.

Inntilbygget redskapsbod:  
Fundamentert på lettklinkerblokker.  
Gulvflater med sponplater.  
Overflater med impregnert laftepanel.  
Himling med impregnert panel.  
Pultakkonstruksjon. Takflatene er tekket med takpapp.  
To-fløyet ytterdør med glassfelt.

Inntilbygget overbygget tak.  
Gulv belagt med heller.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom i 1.etasje antatt modernisert siste 15 år. Utført av: ukjent.  
Ingen dokumentasjon.  
Overflater med malte MDF-veggplater.  
Himling med folierte takesplater.  
Gulvflater med våtromsbelegg.  
Ca. 25 mm fall fra topp vannnett sjikt til overkant slukrist.  
Plastsluk.  
Vaskerom med innredning, rustfri kum med benkebeslag, ettgrens blande batteri og opplegg for vaskemaskin.  
Montert ny innredning i ca.2019/2020. Utført av: egeninnsats.  
Ventilasjon igjennom vindusventil.  
Kjøkkeninnredning montert på delevegg mot våtsone. Hulltaking er derfor ikke foretatt.

# Beskrivelse av eiendommen

Bad/vaskerom i 1.etasje med overflater, installasjoner og komponenter fra ca.2010. Utført av: ukjent. Kilde: tidligere salgsoppgave.

Ingen dokumentasjon.

Overflater med våtromsplater.

Dusjbad hindrer direkte vannsprut på overflatene.

Himling med folierte takessplater.

Gulvflater med fliser.

Varmer i gulv.

Plastsluk.

Bad med servant, baderomsinnredning, veggmontert toalett, dusjbad og ettgreps blandebatteri.

Drensåpning for eventuelt lekkasjevann under veggghengt toalett.

Montert nytt dusjbad i ca.2019. Utført av: egeninnsats.

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](#)

IKEA innredning ifra 2008. Kilde: tidligere salgsoppgave.

Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate, over og underskap, del med glassdører, skuffer, speil fronter, opplegg for oppvaskmaskin, ettgreps blandebatteri og kompositt kum.

Integrert micro, stekeovn, oppvaskmaskin og koketopp.

Montert ny kompositt kum og blandebatteri på kjøkken. Utført i 2024 av egeninnsats.

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom ifra 2014. Kilde: tidligere salgsoppgave.

Gulvflater med laminatgulv.

Overflater med malte MDF-veggplater.

Himling med folierte takessplater.

WC-rom med gulvstående toalett, skuffer, servant og ettgreps blandebatteri.

Rommet varmes opp med panelovn.

Ventilasjon igjennom veggventil. Naturlig avtrekk.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannmåler og stoppekran montert på toalettrom.

Vannledninger av synlige kobberør. Antatt deler med rør i rør, ikke synlig ved befaring.

Utekran.

Avløpsledninger antatt av PVC (plastrør).

Ventilasjon gjennom vindusventiler.

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

Varmepumpe fra 2008.

Varmer i gulv i entré og baderomsgulv.

Varmtvannsbereider plassert på vaskerom, 200 liter fra 2008.

Verisure vanddetektorer i boligen. Varsling for vannlekkasje. Plassert fuktføler på vaskerom og under kum på kjøkken.

Skyvedørsgarderobe i entré/gang.

Elskap med automatsikringer, montert på vegg i entré.

Kursene er merket.

Montert strømmåler.

Åpent og skjult ledningsnett.

Kontroll av elanlegg ble utført i 2021.

Anmerkninger ble utbedret.

Brannslukningsapparat fra 2024.

Brann og tyverialarm tilkoblet Verisure.

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn antatt med jord - morenemasser.

Byggegrupp uten etablert drenering.

Ikke observert grunnmursplast.

Overvannsrør for takrennenedløp.

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

Murt ringmur av betonghullblokker.

Påsatt fasadestein på utvendig grunnmur i 2019/2020. Utført av: firma.

Ganske flatt terreng inn til boligen, bør være noe fall fra grunnmur.

Anbefalt fall på terreng er 1:50 fra grunnmur.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

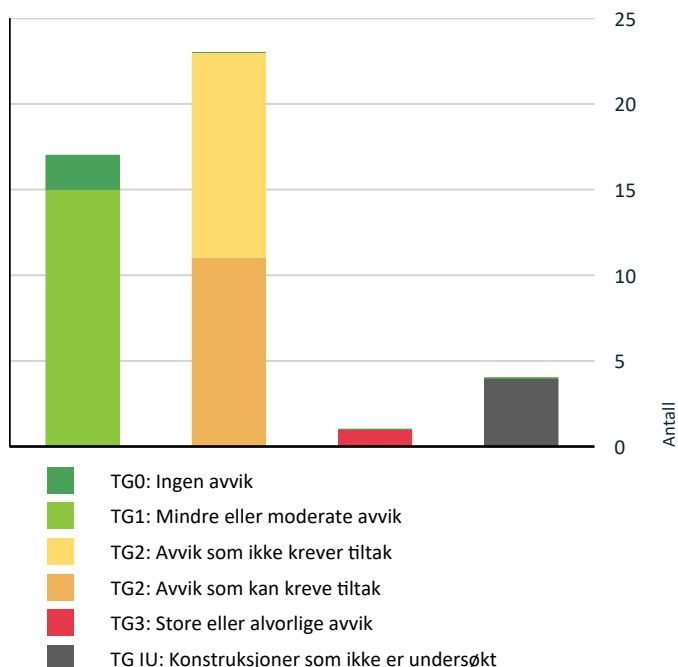
## Enebolig med inntilbygget garasje

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger



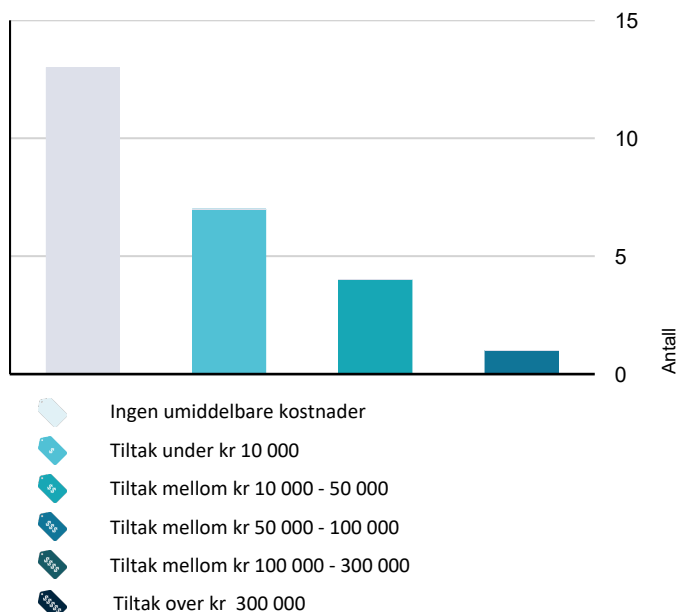
# Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

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

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

! Våtrom > 1.etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

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

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

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft - 2 [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

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

# Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > 1.etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

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

## ! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

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

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

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

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

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

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

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

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



# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG MED INNTILBYGGET GARASJE



**Byggeår**  
1971

**Kommentar**  
Eiendomsverdi.no

**Anvendelse**  
Hjemmelshavere bor i boligen.

**Standard**  
Det meste av dagens innvendige standard etablert etter oppgradering og fornyelse. Utført i perioden 2008 til 2018. Valgt utførelse og oppgradering eller ekstra standard er medtatt under beskrivelsen, slik det er opplyst eller påvist ved befaring.

**Vedlikehold**  
Huset er jevnlig vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Takflatene er tekket med pappshingel.  
Taket er besiktiget fra bakkeplan.  
Hentet ifra tidligere salgsoppgave: Ny taktekking i 2013/2014.

**Årstall:** 2013      **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

### Nedløp og beslag

Helbeslått pipetopp.  
Beslått luftehatt for avtrekkskanaler.  
Lakkerte ståltakrenner og nedløp.  
Isbordbeslag.  
Vannbrettbeslag på vinduer.  
Takstige.

Takrenner og nedløp montert i ca.2012. Kilde: tidligere salgsoppgave.

**Vurdering av avvik:**  
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

**Konsekvens/tiltak**  
• Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

**Kostnadsestimat:** Ingen umiddelbar kostnad

### TG 2 Veggkonstruksjon

Boligyttervegger i bindingsverk, isolert med mineralull.  
Yttervegg kledd med tømmermannpanel.

**Vurdering av avvik:**

- Det er påvist andre avvik:

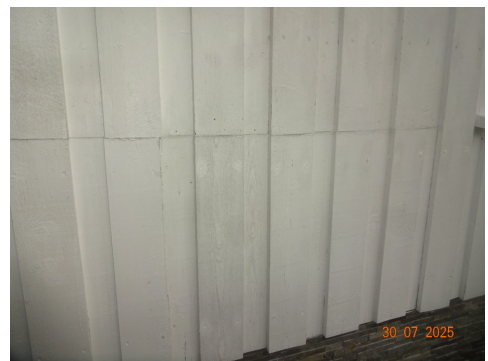
Det er påvist råteskader i enkelte panelender. Se bilde.  
Panel er ført helt ned mot vannbrett, fare for fuktopptrekk og forvittringer.

Del med ufagmessig lagt panel. Se bilde.

**Konsekvens/tiltak**

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat:** 10 000 - 50 000



### TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Vinklet saltakkonstruksjon.  
Himling isolert med mineralull.  
Bordet undertak.  
Loft besiktiget fra luke i gavlvegg, begrenset besiktigelse muligheter av loft.  
Deler av loft med etablert gulv.

**Vurdering av avvik:**

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Mineralull ligger helt ut til raftet dette hindrer ventilasjon og gjennomlufting.  
Noe skjelheter i takkonstruksjonen.

**Konsekvens/tiltak**

- Lufting/ventilering bør forbedres.

# Tilstandsrapport

**Kostnadsestimat:** Ingen umiddelbar kostnad



## Takkonstruksjon/Loft - 2

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Overbygget takkonstruksjon over inngang.  
Bordet undertak.  
Understøttet med tresøyler.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist råteskade i undertak over inngang.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat:** 10 000 - 50 000



## Vinduer

Vinduer med 2 lags isolerglass.  
Observert isolerglass fra 2009 og 2014.  
Det opplyses på generelt grunnlag at punkterte isolerglass kan være vanskelig å oppdage på grunn av varierende temperaturer og lysforhold.

**Årstall:** 2009      **Kilde:** Produksjonsår på produkt

## Dører

Malt ytterdør med fire små glassfelt fra 2018.  
Terrassedør med 2 lags isolerglass ifra 2009.  
Terrassedør med 2 lags isolerglass ifra 2014.

## Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Adkomst til terrasse fra stue og terreng.  
Bygget i ca.2011. Kilde: tidligere salgsoppgave.  
Beiset veranda i 2024. Utført av: egeninnsats.  
Fundamentert på impregneret treverk.  
Impregnerte gulvkonstruksjoner.  
Utført med terrassebord og beiset- malt rekkverk.  
Areal på ca. 37 m<sup>2</sup> ved stue.  
Pergola tak.

### Vurdering av avvik:

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

§ 12-15 i Byggeteknisk forskrift (TEK17). Utforming av rekkverk  
Rekkverk skal ha høyde og utforming som sikrer mot fall og sammenstøt.  
Rekkverk skal utformes slik at klatring forhindres.  
Målt rekkverkshøyde: Ca.91 cm.  
Minstehøyde på rekkverk er 100 cm.

### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat:** Ingen umiddelbar kostnad

## Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Terrasseplattning ved inngang.

## Utvendige trapper

Utvendig beiset tretrapp med adkomst til terrasse. Utført med malt rekkverk.

## INNSENDIG

## Overflater

Gulvflater med laminatgulv, parkett og fliser.  
Del med laminatgulv på innvendige overflater i stue og kjøkken. Utført i 2018. Utført av: egeninnsats.

## Overflater - 2

Overflater med malte plater og malte MDF-veggplater.  
Pålagt fasadestein på en vegg i stue. Utført i 2018. Utført av: egeninnsats.  
Utført standard hevinger på innvendige overflater i perioden 2008 til 2014. Kilde: tidligere salgsoppgave.  
Himlinger med folierte takessplater.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist svertesopp øverst på vegg/himling i garderobe. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

# Tilstandsrapport

Anbefaler ytterligere undersøkelser.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## ! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Trebjelkelag i etasjeskiller, isolert med mineralull.  
Tilstanden på gulv over krypkjeller er delvis ikke kjent på grunn av liten åpning i grunnmur.  
Større deler av krypkjeller/bjelkelag under stuedel er ikke besiktiget. Krypkjeller er en risikokonstruksjon, må påregne at det kan være skader i trekonstruksjon mot blindkjeller.

### 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 stue.

Målt høydeforskjell på ca. 15 mm i gang/entré.

### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## ! TG 0 Radon

Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling, og målinger ligger under grenseverdier.

## ! TG 2 Pipe og ildsted

Antatt elementpipe med ett løp. Sotluke.  
Peisovn i stue.  
Gnistsikring utført med glassplate under ildsted.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist riss i ildstein.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



## ! TG IU Krypkjeller

Krypkjeller med murt ringmur av betonghullblokker.

Ventiler i grunnmur.

Adkomst til krypkjeller via luke i grunnmur under terrasse.

Krypkjeller er besiktiget ifra åpning i grunnmur. På grunn av liten åpning i grunnmur er ikke krypkjeller fullstendig besiktiget.

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

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke adkomst til deler av krypkjelleren. Krypkjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Det er manglende fuktsperre på terrenget.

### Konsekvens/tiltak

- Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

Fuktsperre på bakken bør etableres.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## ! TG 1 Innvendige dører

Laminerte innerdører.

## ! TG 2 Andre innvendige forhold

Garasjerom:

Støpt gulv og støpt sokkel. Sluk i gulv.

Overflater med malte plater og malt panel.

Oppført i bindingsverk, antatt isolert med mineralull.

Himling med malte plater.

Leddport med motorstyring.

Lys og strøm.

Etablert hems over hobbyrom.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Noe fuktopptrekk i overgang gulv/sokkel.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## ! TG 2 Andre innvendige forhold - 2

Inntilbygget redskapsbod:

Fundamentert på lettklinkerblokker.

Gulvflater med sponplater.

Overflater med impregnert laftepanel.

Himling med impregnert panel.

Pulttakkonstruksjon. Takflatene er teknet med takpapp.

To-fløyet ytterdør med glassfelt.

Inntilbygget overbygget tak.

Gulv belagt med heller.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Ikke montert takrenner og nedløp.

Noe fuktskjolder i sponplater. Tørt ved befarings.

## Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## VÅTROM

### 1.ETASJE > VASKEROM

#### Generell

Vaskerom antatt modernisert siste 15 år. Utført av: ukjent.  
Ingen dokumentasjon.

### 1.ETASJE > VASKEROM

#### TG 2 Overflater vegger og himling

Overflater med malte MDF-veggplater.

Himling med folierte takessplater.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Ikke fuktsikre overflater over rustfri kum.

## Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Overflater må fuktbeskyttes for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

### 1.ETASJE > VASKEROM

#### TG 3 Overflater Gulv

Gulvflater med våtromsbelegg.

Ca. 25 mm fall fra topp vannnett sjikt til overkant slukrist.

## Vurdering av avvik:

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

Motfall på deler av baderomsgulvet.

## 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.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

### 1.ETASJE > VASKEROM

#### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk.

### 1.ETASJE > VASKEROM

#### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vaskerom med innredning, rustfri kum med benkebeslag, ettgreps blandebatteri og opplegg for vaskemaskin.

Montert ny innredning i ca.2019/2020. Utført av: egeninnsats.

### 1.ETASJE > VASKEROM

#### TG 2 Ventilasjon

Ventilasjon igjennom vindusventil.

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

### 1.ETASJE > VASKEROM

#### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Kjøkkeninnredning montert på delevegg mot våtsone. Hulltaking er derfor ikke foretatt.

### 1.ETASJE > BAD

#### Generell

Bad/vaskerom med overflater, installasjoner og komponenter fra ca.2010. Utført av: ukjent. Kilde: tidligere salgsoppgave.

Ingen dokumentasjon.

**Årstall:** 2010

**Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

### 1.ETASJE > BAD

#### TG 2 Overflater vegger og himling

Overflater med våtromsplater.

Dusjbad hindrer direkte vannsprut på overflatene.

Himling med folierte takessplater.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Vindu i våtsonen, dusjbad hindrer direkte vannsprut på vindu. Overflatene har passert halvparten av gjenværende levetid.

## Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Vindu må fuktbeskyttes for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

### 1.ETASJE > BAD

#### TG 2 Overflater Gulv

Gulvflater med fliser.

Varme i gulv.

# Tilstandsrapport

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

## Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## 1.ETASJE > BAD

### ! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk.

## Vurdering av avvik:

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

Sluk må rengjøres for inspeksjon. Ukjent utførelse.

## Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- 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.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## 1.ETASJE > BAD

### ! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Bad med servant, baderomsinnredning, veggmontert toalett, dusjbad og ettgreps blandebatteri.

Drensåpning for eventuelt lekkasjevann under vegghengt toalett.

Montert nytt dusjbad i ca.2019. Utført av: egeninnsats.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist fuktsvelling i sideplate til baderomsinnredning.

## Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## 1.ETASJE > BAD

### ! TG 1 Ventilasjon

Elektrisk styrt vifte.

Tilluftspalte under dør.

## 1.ETASJE > BAD

### ! TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

## Vurdering av avvik:

- Det er i hulltakingen påvist feil utførelse av konstruksjonen.

Det er påvist fuktsperre bak platekledning. Skal kun være ett tettesjikt på våtrom.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak, men bør jevnlig observeres.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



## KJØKKEN

## 1.ETASJE > KJØKKEN

### ! TG 2 Overflater og innredning

IKEA innredning ifra 2008. Kilde: tidligere salgsoppgave.

Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate, over og underskap, del med glassdører, skuffer, speil fronter, opplegg for oppvaskmaskin, ettgreps blandebatteri og kompositt kum.

Integrert micro, stekeovn, oppvaskmaskin og koketopp.

Montert ny kompositt kum og blandebatteri på kjøkken. Utført i 2024 av egeninnsats.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist sprekke i benkeplate ved koketopp.

Sprekk i forsokkel.

Mangler del med silikon i overgang benkeplate/benkerygg.

## Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



# Tilstandsrapport



## 1. ETASJE > KJØKKEN

### ! TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## SPESIALROM

### 1. ETASJE > TOALETTRUM

### ! TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom ifra 2014. Kilde: tidligere salgsoppgave.

Gulvflater med laminatgulv.

Overflater med malte MDF-veggplater.

Himling med folierte takessplater.

WC-rom med gulvstående toalett, skuffer, servant og ettgrepsskuffebatteri.

Rommet varmes opp med panelovn.

Ventilasjon igjennom veggventil. Naturlig avtrekk.

#### 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 andre avvik:

Det er påvist fuktsvelling i laminatgulv ved toalett. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier.

Noe fuktsvelling i plate over servant. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### ! TG 2 Vannledninger

Vannmåler og stoppekran montert på toalettrom.

Vannledninger av synlige kobberør. Antatt deler med rør i rør, ikke synlig ved befaring.

Utekran.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### ! TG 2 Avløpsrør

Avløpsledninger antatt 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.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### ! TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon gjennom vindusventiler.

### ! TG 1 Andre VVS-installasjoner

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

Varmepumpe fra 2008.

Varmer i gulv i entré og baderomsgulv.



### ! TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereider plassert på vaskerom, 200 liter fra 2008.

**Årstall:** 2008

**Kilde:** Produksjonsår på produkt

### ! TG IU Andre installasjoner

Verisure vanndetektorer i boligen. Varsling for vannlekkasje. Plassert fuktføler på vaskerom og under kum på kjøkken.

Skyvedørsgarderobe i entré/gang.

# Tilstandsrapport

## ! TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

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

Kontroll av elanlegg ble utført i 2021.  
Anmerkninger ble utbedret.

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

### Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**

Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Nei**

**Montert automatsikringer i 2017. Ikke fremlagt samsvarserklæring.**

### Inntak og sikringsskap

3. 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**

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



## ! TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Brannslukningsapparat fra 2024.  
Brann og tyverialarm tilkoblet Verisure.

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

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Byggegrunn antatt med jord - morenemasser.

## ! TG IU Drenering

Byggegrupp uten etablert drenering.  
Ikke observert grunnmursplast.  
Overvannsrør for takrennedløp.

## ! TG 1 Grunnmur og fundamenter

Antatt at boligen er fundamentert med støpte søler til fast byggegrunn.  
Murt ringmur av betonghullblokker.  
Påsatt fasadestein på utvendig grunnmur i 2019/2020. Utført av: firma.

## ! TG 2 Terrengforhold

Ganske flatt terreng inn til boligen, bør være noe fall fra grunnmur.  
Anbefalt fall på terreng er 1:50 fra grunnmur.



# Tilstandsrapport

**Vurdering av avvik:**

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

**Konsekvens/tiltak**

- Det bør foretas terrengjusteringer.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

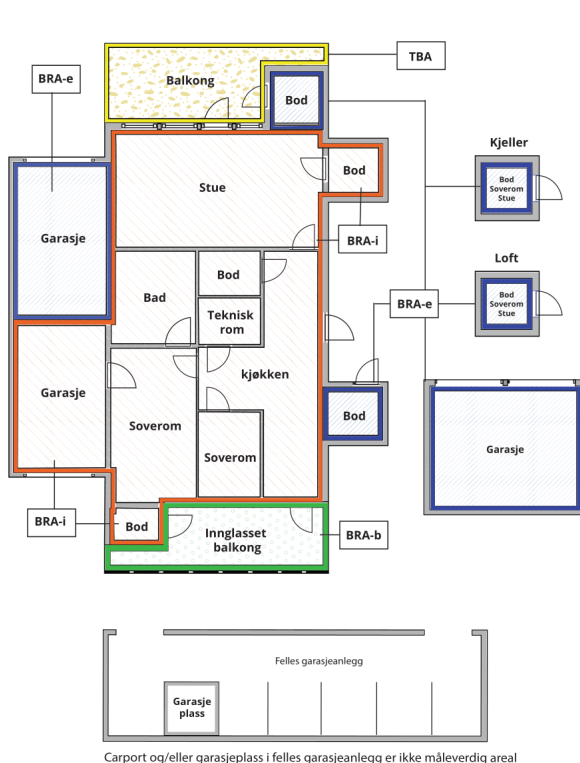
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



|                                 |                                                                                             |
|---------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|
| Internt bruksareal (BRA-i)      | Arealet innenfor boenheten(e)                                                               |
| Eksternt bruksareal (BRA-e)     | Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder |
| Innglasset balkong mv (BRA-b)   | Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)     |
| Terrasse- og balkongareal (TBA) | Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)                  |

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

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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

## Enebolig med inntilbygget garasje

| Etasje           | Bruksareal BRA m <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         | 140                           |                             |                            | 140 | 51                              |                             | 140             |
| Garasjerom       |                               | 24                          |                            | 24  |                                 | 8                           | 32              |
| Inntilbygget bod |                               | 7                           |                            | 7   |                                 |                             | 7               |
| <b>SUM</b>       | <b>140</b>                    | <b>31</b>                   |                            |     | <b>51</b>                       | <b>8</b>                    | <b>179</b>      |
| <b>SUM BRA</b>   | <b>171</b>                    |                             |                            |     |                                 |                             |                 |

### Romfordeling

| Etasje           | Internt bruksareal (BRA-i)                                                                                               | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| 1.etasje         | Entré/gang, Vaskerom, Toalettrom, Gang, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Kontor/soverom, Bad, Garderobe/bod, Stue, Kjøkken |                             |                            |
| Garasjerom       |                                                                                                                          | Garasje, Hobbyrom           |                            |
| Inntilbygget bod |                                                                                                                          | Bod                         |                            |

#### Kommentar

Arealet er beregnet ut ifra oppmålt bruksareal.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

#### Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

#### Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar:

#### Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

## 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 | 140        | 31         |

#### Kommentar

Enebolig med inntilbygget garasje

Arealet er beregnet ut ifra oppmålt bruksareal.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato      | Til stede            | Rolle         |
|-----------|----------------------|---------------|
| 30.7.2025 | Erik Sørli           | Takstingeniør |
|           | Ani Koleva Atanasova | Kunde         |

## Matrikkeldata

| Kommune      | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal                | Kilde                      | Eieforhold |
|--------------|------|------|------|------|----------------------|----------------------------|------------|
| 3420 ELVERUM | 31   | 1258 |      | 0    | 841.6 m <sup>2</sup> | BEREGNET AREAL<br>(Ambita) | Eiet       |

### Adresse

Johan Nygaardsvolds veg 6

### Hjemmelshaver

1/2 Hjemmelshaver: Ani Koleva Atanasova

1/2 Hjemmelshaver: Dimitar Atanasov Atanasov

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger i Fjeldsetlia i Elverum kommune.

Veletablert boligfelt med eneboliger.

Sentral og solrik beliggenhet, bolig med utearealer og terrasse orientert mot sør og vest.

Kort vei til barnehage og dagligvarebutikk.

Elverum sentrum ca. 1,4 km

### Adkomstvei

Innkjøring fra kommunal vei.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

### Om tomten

Svakt hellende tomt mot vest.

Opparbeidet med plen og variert beplantning.

Området foran inngangsparti og parkering belagt med belegningsstein. Lagt i 2019/2020. Utført av: firma.

### Bebyggelsen

Enebolig med inntillbygget garasje oppført i 1971.

Inntillbygget bod bygget i ca. 2019.

## Siste hjemmelsovergang

### År

2014

## Forsikring

| Selskap                                              | Avtalenr | Type | Forsikringssum | Årlig premie |
|------------------------------------------------------|----------|------|----------------|--------------|
| Fremtind.                                            |          |      |                |              |
| <b>Kommentar</b><br>Forsikringspolise ikke fremlagt. |          |      |                |              |

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

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

## Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1       | 08.08.2025 |           |

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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



# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/IJ1045>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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