


# Tilstandsrapport

 Enebolig

 Hernesvegen 735, 2410 HERNES

 ELVERUM kommune

 gnr. 100,100,100, bnr. 34,206,30, snr. 0,0,0

Sum areal alle bygg: BRA: 829 m<sup>2</sup> BRA-i: 309 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 15.05.2024

Rapportdato: 28.05.2024

Oppdragsnr.: 14566-1640

Referansenummer: SO9713

Autorisert foretak: Sørli Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Erik Sørli



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

## Norsk takst

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



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

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

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

## Sørli Takst AS

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

### Rapportansvarlig

Erik Sørli  
Uavhengig Takstingeniør  
erik@stakst.no  
97 12 29 16



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

! TG 0

### 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.

! TG 1

### 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.

! TG 2

### 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.

! TG 3

### 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.

- TG IU

### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

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



# Beskrivelse av eiendommen

## Enebolig - Byggeår: 1950

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takflatene er teknet med takpanner.  
Taket er besiktiget fra bakkeplan.  
Ny takteking på eldste del samtidig med etablering av takteking på nybygget. Takteking antatt ifra 1993.

Lakkerte ståltakrenner og nedløp.  
Beslag i gradrenner.  
Vannbrettbeslag på vinduer.  
Pipe med fotbeslag og topplate.

#### Eldre del:

Boligyttervegger i bindingsverk, antatt isolert med flis -og/eller mineralull.  
Antatt tilleggsisolert med mineralull.  
Yttervegg kledd med tømmermannpanel.  
Kledningen er jevnlig blitt overflatebehandlet.

#### Tilbygget del:

Boligyttervegger i bindingsverk, isolert med mineralull.  
Yttervegg kledd med tømmermannpanel.  
Kledningen er jevnlig blitt overflatebehandlet.

#### Eldre del:

Saltakkonstruksjon.  
Tretakkonstruksjoner.  
Himling isolert med flis.  
Undertak med sponfliser.  
Loft besiktiget fra luke, begrenset besiktigelse muligheter av loft.

Det gjøres oppmerksom på at skjulte feil og mangler i konstruksjonene ikke kan avdekkes uten bygningsmessige inngrep.

Overbygget takkonstruksjon over inngang.  
Understøttet med søyler av rundtømmer.

#### Tilbygget del:

Saltakkonstruksjon.  
Himling antatt isolert med mineralull.  
Loft/takkonstruksjonen er ikke besiktiget.  
Overbygget takkonstruksjon over veranda.  
Lukket og kledd takkonstruksjon.  
Understøttet med tresøyler og limtretragere.

Varevinduer, 1+1 glass.

Vinduer med 2 og 3 lags isolerglass.  
Observert isolerglass fra 1991 og 1992.  
Det opplyses på generelt grunnlag at punkterte isolerglass kan være vanskelig å oppdage på grunn av varierende temperaturer og lysforhold.

Kjeller: Malt ytterdør med glassfelt. Montert i senere tid.

Underetasje: Malt ytterdør med glassfelt.  
1.etasje: To-fløyet terrassedør fra 1991.

Malt ytterdør med glassfelt fra 1987.  
2.etasje:  
Terrassedør med 2 lags isolerglass fra 1992.  
Terrassedør med 2 lags isolerglass fra 1992.

Veranda ved inngang til underetasje.  
Ukjent fundamentering.  
Utført med terrassebord og beiset- malt rekkverk.  
Areal på ca. 23 m<sup>2</sup>  
Adkomst til veranda ifra peisstue i 1.etasje.  
Impregnerte gulvkonstruksjoner.  
Understøttet med betongsøyler og stolper ned på støpte fundamenter.  
Utført med terrassebord og beiset- malt rekkverk.  
Areal på ca. 45 m<sup>2</sup>  
Eier opplyser:  
Deler med nytt rekkverk til veranda. Montert i 2024.  
Adkomst til veranda ifra soverom i 2.etasje.  
Impregnerte gulvkonstruksjoner.  
Understøttet med tresøyler.  
Utført med terrassebord og beiset- malt rekkverk.  
Areal på ca. 23 m<sup>2</sup>

Adkomst via tretrapp ifra veranda i 1.etasje til veranda i 2.etasje.  
Utvendig impregnert tretrapp. Montert rekkverk av treverk.

Overbygget takkonstruksjon over inngang til kjeller.  
Støpt gulv.  
Yttervegger av murte lettklinkerblokker.  
Saltakkonstruksjon. Takflatene er teknet med torv.  
Sperretakkonstruksjon. Bordet undertak.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulvflater med fliser, vinylbelegg, tregulv, malt tregulv og laminatgulv.  
Overflater med panel, malt panel, malt strietapet, malte MDF-veggplater, malte plater, malt villmarkspanel, malt tapet og brystningspanel.  
Utført standard hevinger de siste 10 år.  
Malt alle overflater i 2.etasje. Utført i 2020.  
Malt alle overflater i leilighet. Utført i 2023.  
Himlinger med malt panel, stubblofthimling, panel, folierte takessplater og malt MDF-takpanel.

Støpt gulv i kjeller.

Eldre del:  
Trebjelkelag i etasjeskillere, antatt isolert med flis.  
Tilbygget del:  
Trebjelkelag i etasjeskillere, antatt isolert med mineralull.

Ved kartsider fra NGU angitt at eiendommen ligger i område med moderat til lav radonaktivitet.

# Beskrivelse av eiendommen

Ukjent om det er foretatt radonmålinger.

Murt teglpipe ett løp med luftekanal. Sotluke.  
Eldre komfyrovn montert i kjeller.  
Peis med peisinnsats på kjøkken.  
Eldre vedovn i 2.etasje.  
Gnistsikring utført med metallplate under ildsted.  
En pipe er ikke i bruk.

Elementpipe med ett løp. Brannmur av murt teglstein.  
Sotluke i underetasje.  
Peis med peisinnsats i peisstue.

Eldre del:  
Antatt at boligen er fundamentert med støpte såler til fast byggegrunn.  
Kjelleryttervegg av murt betonghullblokk.  
Parallellblokk.  
Døråpning i kjeller er provisorisk tettet med mineralull og treverk.  
Tilbygget del:  
Antatt at boligen er fundamentert med støpte såler til fast byggegrunn.  
Kjelleryttervegger av murte lettklinkerblokker.  
Alle kjeller vegger er utført og kledd.  
Påforede kjelleryttervegger er en risikokonstruksjon, da underliggende konstruksjonen ikke er tilgjengelig, kan skjule fukt, sprekker og diverse skader.  
Har erfaringsmessig hyppigere risiko for fuktskader.  
Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.

Lakkert tretrapp til kjeller.  
Adkomst til 2.etasje via malt tretrapp. Utført med malt rekkverk.  
Pusset og malt tretrapp i 2020. Utført av: egeninnsats.

Malte laminerte innerdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom i kjeller.  
Støpt gulv. Fall til sluk.  
Overflater med murpuss.  
Stubblofthimling.  
Vaskerom med sluk og opplegg for vaskemaskin.  
Montert vannutak til vaskemaskin. Utført i 2023.  
Ventilasjon igjennom ventil til pipe.  
Våtrommet har en konstruksjon uten våtsoner på innvendige overflater. Hulltaking er derfor ikke foretatt.

Bad/vaskerom i underetasje.  
Bad/vaskerom fra tilbyggingsåret.  
Gulvflater med fliser.  
Overflater med fliser og våtromsplater.  
Himling med panel.  
Bad/vaskerom med baderomsinnredning, toalett, servant, ettgrep blandebatteri, opplegg for vaskemaskin, skyllekar, forheng, vegghengt dusj og to sluk.  
Hulltaking er ikke foretatt på grunn av murt vegg i våtsonen.

Bad/vaskerom i 1.etasje med overflater, installasjoner og komponenter fra 2013. Utført av: ukjent.  
Overflater med malt panel.  
Dusjkabinett hindrer direkte vannsprut på overflatene.  
Himling med malt panel. Innfelt downlight i himling.  
Gulvflater med fliser.  
Varmekabler i baderomsgulv.  
Plastsluk.  
Bad/vaskerom med servant, dusjkabinett, ettgrep blandebatteri, baderomsinnredning og opplegg for vaskemaskin.  
Elektrisk styrt vifte.  
Tilluftspalte over dør.  
Hulltaking er foretatt nederst på delevegg mot våtsonen. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

Kjøkken i underetasje.  
Ukjent alder på kjøkkeninnredning.  
Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate, over og underskap, skuffer, speil fronter, ettgreps blandebatteri og to rustfrie kummer.  
Kjøkkenventilator.

Kjøkken i 1.etasje.  
IKEA innredning fra 2013.  
Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate, over og underskap, speil fronter, skuffer, kitchenboard over kjøkkenbenk, opplegg for oppvaskmaskin, ettgreps blandebatteri, porselen kum og del med glassdører.  
Integrert stekeovn, micro, koketopp, kjøøl, frys og oppvaskmaskin.  
Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## SPESIALROM

Toalettrom i 1.etasje:  
Gulvflater med fliser. Varmekabler i gulv.  
Overflater med panel.  
Himling med panel.  
Toalettrom med håndvask, ettgreps blandebatteri og toalett.  
Ventilasjon igjennom vindusventil.

[Gå til side](#)

## TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Plast vannledning i inntak, vannmåler, stoppekran i kjeller.  
Kobberrør med plastkappe. Del med rør i rør.  
Avløpsledninger av PVC (plastrør).  
Kloakk antatt luftet over tak.  
Ventilasjon gjennom vegg og vinduventiler.

Boligen varmes opp i hovedsak med varmepumpe luft- luft og suppleres med vedfyring og elvarme.  
Varmekabler i gang, bad og toalettrom i 1.etasje.  
Del med leilighet i underetasje: Varmekabler i alle gulv.

Eldre varmtvannsbereder plassert i kjeller, 200 liter.  
Montert overløpsventil i 2024.  
Vannpumpe og trykktank i kjeller. Ikke i bruk.

Elskap med automatsikringer, montert på vegg i 2.etasje.  
Montert strømmåler.  
Åpent ledningsnett.  
Elskap med automatsikringer, montert på vegg i underetasje.  
Montert strømmåler.  
Åpent ledningsnett.

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

Brannslukningsapparat. Ukjent alder.  
Eier opplyser: Blir montert røykvarsler i hver etasje før salg.

[Gå til side](#)

## TOMTEFORHOLD

Byggegrunn antatt med jord - morenemasser.  
Synlig fuktsikring med grunnmursplast på deler av kjelleryttervegg.  
Drenering og fuktsikring er ellers ikke synlig da den er nedgravd og ikke tilgjengelig.

Eldre del:  
Antatt at boligen er fundamentert med støpte såler til fast byggegrunn.  
Kjelleryttervegg av murt betonghullblokk.  
Parallellblokk.  
Tilbygget del:  
Antatt at boligen er fundamentert med støpte såler til fast byggegrunn.  
Kjelleryttervegger av murte lettklinkerblokker.  
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](#)



# Beskrivelse av eiendommen

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Enebolig

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

### Låve

- Det foreligger ikke tegninger

### Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

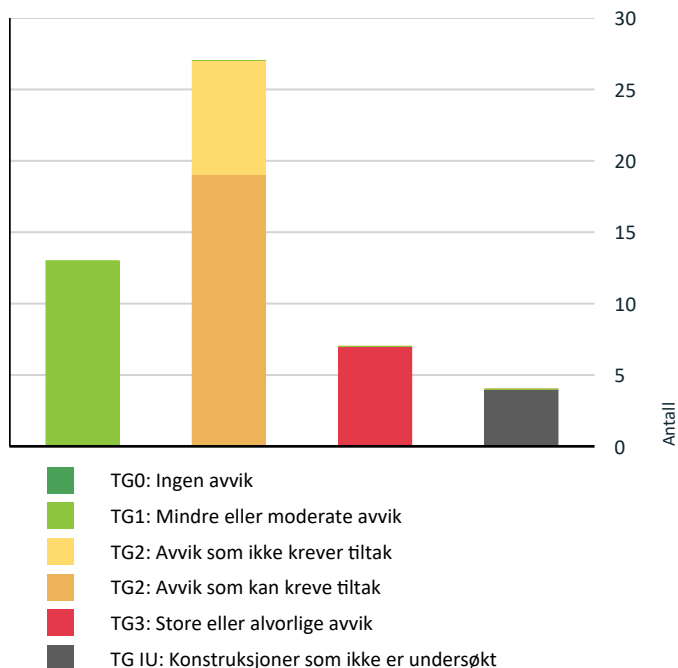
### Leskur til hest

- Det foreligger ikke tegninger



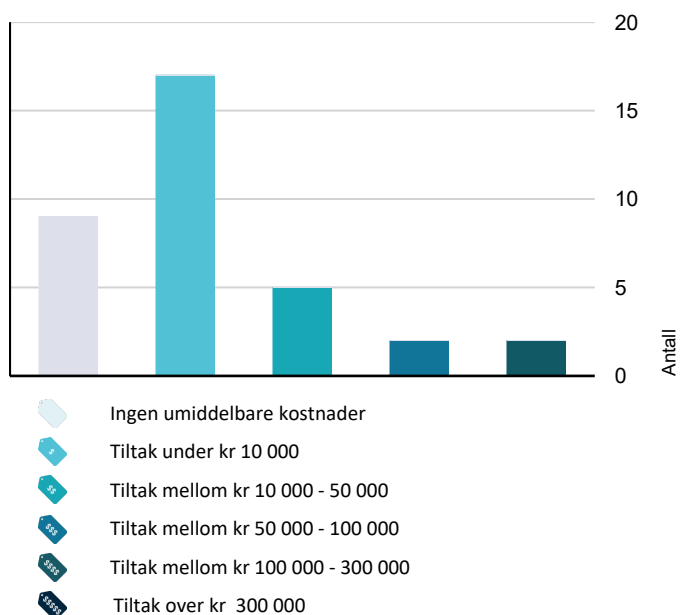
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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 boligen.

Garasje med inntilbygget verksted, låve og leskur til hest er kun enkelt beskrevet.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)

! Innvendig > Pipe og ildsted - 2 [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller under hoveddel > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje (leilighet) > Bad/vaskerom > Generell [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

! Våtrom > Underetasje (leilighet) > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

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

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

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

# Sammendrag av boligens tilstand

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

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

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

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

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

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

! Kjøkken > Underetasje (leilighet) > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

## ! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

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

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

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

! Innvendig > Rom Under Terreng - 2 [Gå til side](#)

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

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

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

# Tilstandsrapport

## ENE BOLIG

### Byggeår

1950

### Kommentar

Eiendomsverdi.no

### Anvendelse

Hjemmelshaver bor i boligen.

### Standard

Bolig med varierende alder og bruksslitasje på overflater, komponenter og installasjoner.

### Vedlikehold

Greit ivaretatt.

### Tilbygg / modernisering

1993	Tilbygg	Med leilighet i underetasje, peisstue i 1. etasje og soverom i 2. etasje.
2013	Modernisering	Bad i 1. etasje med overflater, installasjoner og komponenter fra 2013. Utført av: ukjent. Kilde: eiers opplysning.

## UTVENDIG

### Taktekking

Takflatene er tekket med takpanner.

Taket er besiktiget fra bakkeplan.

Ny taktekking på eldste del samtidig med etablering av taktekking på nybygget. Taktekking antatt ifra 1993.

### 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:

Flassing på takplatene.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



### TG 2 Nedløp og beslag

Lakkerte ståltakrenner og nedløp.  
Beslag i gradrenner.  
Vannbrettbeslag på vinduer.  
Pipe med fotbeslag og topplate.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Mangler fotbeslag til to piper.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Stigetrinn for feier må monteres.
- 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 er ikke krav om utbedring opp til dagens krav.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

### TG 2 Veggkonstruksjon

Eldre del:

Boligyttervegger i bindingsverk, antatt isolert med flis -og/eller mineralull.

Antatt tilleggsisolert med mineralull.

Yttervegg kledd med tømmermannpanel.

Kledningen er jevnlig blitt overflatebehandlet.

Tilbygget del:

Boligyttervegger i bindingsverk, isolert med mineralull.

Yttervegg kledd med tømmermannpanel.

Kledningen er jevnlig blitt overflatebehandlet.

### Vurdering av avvik:

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

# Tilstandsrapport

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

Mangler vannbrett over vindu.

#### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



#### ! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Eldre del:

Saltakkonstruksjon.

Tretakkonstruksjoner.

Himling isolert med flis.

Undertak med sponfliser.

Loft besiktiget fra luke, begrenset besiktigelse muligheter av loft.

Det gjøres oppmerksom på at skjulte feil og mangler i konstruksjonene ikke kan avdekkes uten bygningsmessige inngrep.

Overbygget takkonstruksjon over inngang.

Understøttet med søyler av rundtømmer.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Sponfliser fra byggeåret, kan ikke regnes som tett undertak, ukjent om det er lagt nytt undertak over sponfliser.

Det er påvist enkelt fuktskjolder i undertak.

Vepsebol på loft.

Synlige spiker i undertak.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Anbefaler ytterligere undersøkelser.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

#### ! TG IU Takkonstruksjon/Loft - 2

Tilbygget del:

Saltakkonstruksjon.

Himling antatt isolert med mineralull.

Loft/takkonstruksjonen er ikke besiktiget.

Overbygget takkonstruksjon over veranda.

Lukket og kledd takkonstruksjon.

Understøttet med tresøyler og limtredragere.

#### ! TG 2 Vinduer

Varevinduer, 1+1 glass.

Vinduer med 2 og 3 lags isolerglass.

Observert isolerglass fra 1991 og 1992.

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

#### Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist sprekk i vindusglass på bad i underetasje.

#### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

# Tilstandsrapport



## TG 2 Dører

Kjeller: Malt ytterdør med glassfelt. Montert i senere tid.  
Underetasje: Malt ytterdør med glassfelt.  
1.etasje: To-fløyet terrassedør fra 1991.  
Malt ytterdør med glassfelt fra 1987.  
2.etasje:  
Terrassedør med 2 lags isolerglass fra 1992.  
Terrassedør med 2 lags isolerglass fra 1992.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Det er påvist andre avvik:

Defekt vrider til terrassedør i 2.etasje.  
Noe gjenstående arbeider rundt ytterdør til kjeller.

### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda ved inngang til underetasje.  
Ukjent fundamentering.  
Utført med terrassebord og beiset- malt rekkverk.  
Areal på ca. 23 m<sup>2</sup>

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist råteskade i rekkverk.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



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

Adkomst til veranda ifra peisstue i 1.etasje.  
Impregnerte gulvkonstruksjoner.  
Understøttet med betongsøyler og stolper ned på støpte fundamenter.  
Utført med terrassebord og beiset- malt rekkverk.  
Areal på ca. 45 m<sup>2</sup>  
Eier opplyser:  
Deler med nytt rekkverk til veranda. Montert i 2024.

### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- 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. 81 cm.  
Minstehøyde på rekkverk er 100 cm.

### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

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

Adkomst til veranda ifra soverom i 2.etasje.  
Impregnerte gulvkonstruksjoner.  
Understøttet med tresøyler.  
Utført med terrassebord og beiset- malt rekkverk.  
Areal på ca. 23 m<sup>2</sup>

### Vurdering av avvik:

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

§ 12-15 i Byggeteknisk forskrift (TEK17). Utforming av rekkverk  
Rekkverk skal ha høyde og utforming som sikrer mot fall og sammenstøt.  
Rekkverk skal utformes slik at klatring forhindres.  
Målt rekkverkshøyde: Ca.97 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**



# Tilstandsrapport

## ! TG 3 Utvendige trapper

Adkomst via tretrapp ifra veranda i 1.etasje til veranda i 2.etasje.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

### Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## ! TG 1 Utvendige trapper - 2

Utvendig impregnert tretrapp. Montert rekkverk av treverk.

## ! TG 3 Andre utvendige forhold

Overbygget takkonstruksjon over inngang til kjeller.  
Støpt gulv.  
Yttervegger av murte lettklinkerblokker.  
Saltakkonstruksjon. Takflatene er tekket med torv.  
Sperretakkonstruksjon. Bordet undertak.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Avskalinger i gulv.  
Råteskadet torvhaldstokk.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



## INNSENDIG

## ! TG 2 Overflater

Gulvflater med fliser, vinylbelegg, tregulv, malt tregulv og laminatgulv.

### Vurdering av avvik:

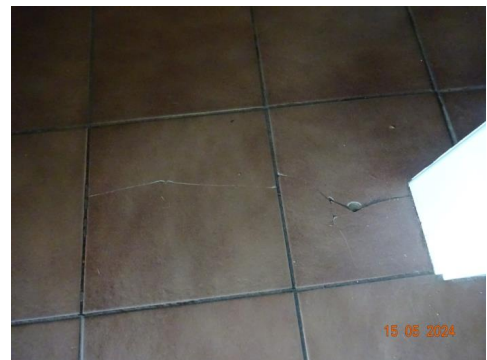
- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist sprekk i fliser i underetasje.  
Del med manglende listverk i 2.etasje.  
Knirk i enkelte gulv i 2.etasje.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



## ! TG 2 Overflater - 2

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

Utført standard hevinger de siste 10 år.

Malt alle overflater i 2.etasje. Utført i 2020.

Malt alle overflater i leilighet. Utført i 2023.

Himlinger med malt panel, stubblofthimling, panel, folierte takesplater og malt MDF-takpanel.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

# Tilstandsrapport

Det er påvist fuktmerke i himling over kjeller ved vannrør. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier.  
Det er påvist fuktskjolder i panel ved rørgjennomføring for ventilasjon. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier.  
Del med gjenstående arbeider i 2.etasje. Mangler del med taklist.  
Skjevheter i himlinger i 2.etasje.

## Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt gulv i kjeller.

Eldre del:

Trebjelkelag i etasjeskillere, antatt isolert med flis.

Tilbygget del:

Trebjelkelag i etasjeskillere, antatt isolert med mineralull.

## TG 2 Radon

Ved kartsider fra NGU angitt at eiendommen ligger i område med moderat til lav radonaktivitet.

Ukjent om det er foretatt radonmålinger.

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## TG 2 Pipe og ildsted

Murt teglpipe ett løp med luftkanal. Sotluke.

Eldre komfyrovn montert i kjeller.

Peis med peisnnsats på kjøkken.

Eldre vedovn i 2.etasje.

Gnistsikring utført med metallplate under ildsted.

En pipe er ikke i bruk.

## Vurdering av avvik:

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

Rust på sotluke i kjeller.

Avskalinger i murt teglstein og murpuss over yttertak.

## Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



## TG 3 Pipe og ildsted - 2

Elementpipe med ett løp. Brannmur av murt teglstein.

Sotluke i underetasje.

Peis med peisnnsats i peisstue.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.

## Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



## TG 2 Rom Under Terreng

Eldre del:

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

Kjelleryttervegg av murt betonghullblokk. Parallellblokk.

Døråpning i kjeller er provisorisk tettet med mineralull og treverk.



# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

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

Steder med saltutslag på kjelleryttervegger, etter fuktgjennomgang i veggene.

Saltutslag dannes når fuktighet trenger gjennom murkonstruksjoner og transporterer saltmineraler ut til overflaten. Når vannet fordampes blir det krystalliserte saltet liggende igjen på overflaten av murverket eller betongen.

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

## Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat er satt under drenering.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



## TG 2 Rom Under Terreng - 2

Tilbygget del:

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

Kjelleryttervegger av murte lettklinkerblokker.

Alle kjeller vegger er utforet og kledd.

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

Har erfaringsmessig hyppigere risiko for fuktskader.

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Påvist dampspærre bak innvendig panel.

Som generell regel anbefales det ikke å bruke innvendig dampspærre på kjelleryttervegger, når mer enn halve vegg høyden er under terreng, NBI anbefaling. Den normale fuktgjennomgang blir da hindret og fuktigheten blir stående i veggen.

## Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TG 2 Innvendige trapper

Lakkert tretrapp til kjeller.

Adkomst til 2. etasje via malt tretrapp. Utført med malt rekkverk.

Pusset og malt tretrapp i 2020. Utført av: egeninnsats.

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TG 1 Innvendige dører

Malte laminerte innerdører.

## VÅTROM

### KJELLER UNDER HOVEDDEL > VASKEROM

## TG 3 Generell

Vaskerom i kjeller.

Støpt gulv. Fall til sluk.

Overflater med murpuss.

Stubblofthimling.

Vaskerom med sluk og opplegg for vaskemaskin.

Montert vannutak til vaskemaskin. Utført i 2023.

Ventilasjon igjennom ventil til pipe.

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

### KJELLER UNDER HOVEDDEL > VASKEROM

# Tilstandsrapport

## ! TG 10 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Våtrommet har en konstruksjon uten våtsoner på innvendige overflater. Hulltaking er derfor ikke foretatt.

### 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### Generell

Bad/vaskerom i 1. etasje med overflater, installasjoner og komponenter fra 2013. Utført av: ukjent.

Årstall: 2013 Kilde: Eier

### 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

## ! TG 2 Overflater vegger og himling

Overflater med malt panel.  
Dusjkabinett hindrer direkte vannsprut på overflatene.  
Himling med malt panel. Innfelt downlight i himling.

#### Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner

Vindu i våtsonen, dusjkabinett hindrer direkte vannsprut på vindu.

#### Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Kostnadsestimat: Under 10 000

### 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

## ! TG 2 Overflater Gulv

Gulvflater med fliser.  
Varmekabler i baderomsgulv.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Skade i flis. Lite hull i flis.

Fall ikke kontrollert på grunn av dusjkabinett.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

### 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

## ! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk.

#### Vurdering av avvik:

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

#### Konsekvens/tiltak

- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

### 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

## ! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Bad/vaskerom med servant, dusjkabinett, ettgreps blandebatteri, baderomsinnredning og opplegg for vaskemaskin.

### 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

## ! TG 1 Ventilasjon

Elektrisk styrt vifte.  
Tilluftspalte over dør.

### 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

## ! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



### UNDERETASJE (LEILIGHET) > BAD/VASKEROM

## ! TG 3 Generell

Bad/vaskerom fra tilbyggingsåret.

Gulvflater med fliser.

Overflater med fliser og våtromsplater.

Himling med panel.

Bad/vaskerom med baderomsinnredning, toalett, servant, ettgreps blandebatteri, opplegg for vaskemaskin, skyllekar, forheng, vegghengt dusj og to sluk.

#### Vurdering av avvik:

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

Bad er bygget etter byggeforskrifter gjeldende før 1997.

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

Innerdør og vindu plassert i våtsonen.

Montasjemerker i våtromsplater.

#### Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

## • Andre tiltak:

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

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

## UNDERETASJE (LEILIGHET) > BAD/VASKEROM

### ! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

#### Vurdering av avvik:

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

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

#### Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## KJØKKEN

### 1. ETASJE > PEISSTUE/KJØKKEN

#### ! TG 2 Overflater og innredning

IKEA innredning fra 2013.

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

Integrert stekeovn, micro, koketopp, kjø, frys og oppvaskmaskin.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

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

Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet utifra alder. Krakkeleringer i porselen kum.

Det er påvist mindre skader i benkeplate.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

### 1. ETASJE > PEISSTUE/KJØKKEN

#### ! TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## UNDERETASJE (LEILIGHET) > KJØKKEN

#### ! TG 2 Overflater og innredning

Ukjent alder på kjøkkeninnredning.

Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate, over og underskap, skuffer, speil fronter, ettgreps blandebatteri og to rustfrie kummer.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Slitasjemerker på innredning.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

### UNDERETASJE (LEILIGHET) > KJØKKEN

#### ! TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator.

## SPESIALROM

### 1. ETASJE > TOALETTRUM

#### ! TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom i 1. etasje:

Gulvflater med fliser. Varmekabler i gulv.

Overflater med panel.

Himling med panel.

Toalettrom med håndvask, ettgreps blandebatteri og toalett.

Ventilasjon igjennom vindusventil.

#### 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 sprekke og avskaling i flis.

#### Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

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

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### ! TG 3 Vannledninger

Plast vannledning i inntak, vannmåler, stoppekran i kjeller.

Kobberrør med plastkappe. Del med rør i rør.

#### Vurdering av avvik:

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

- Det er påvist andre avvik:

Ufagmessig utført arbeid på vannrør i kjeller. Se bilder.

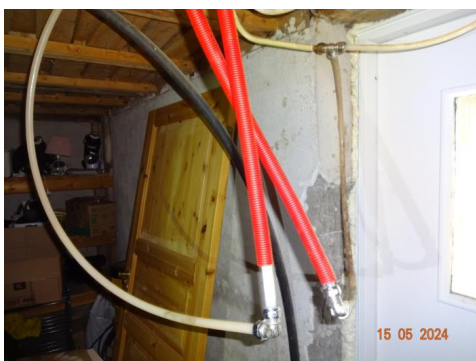
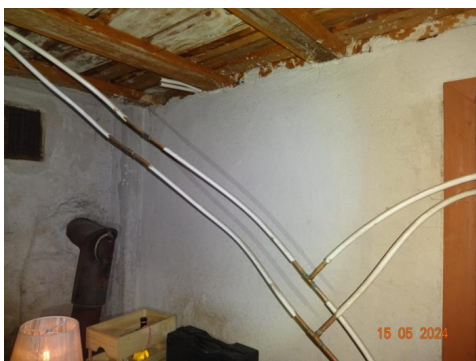
#### Konsekvens/tiltak

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

# Tilstandsrapport

- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



## TG 2 Avløpsrør

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

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon gjennom vegg og vinduventiler.

## TG 1 Andre VVS-installasjoner

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

Varmekabler i gang, bad og toalettrom i 1.etasje.

Del med leilighet i underetasje: Varmekabler i alle gulv.

## TG 2 Varmtvannstank

Eldre varmtvannsbereder plassert i kjeller, 200 liter.

Montert overløpsventil i 2024.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## TG IU Andre installasjoner

Vannpumpe og trykktank i kjeller. Ikke i bruk.

## TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Elskap med automatsikringer, montert på vegg i 2.etasje.

Montert strømmåler.

Åpent ledningsnett.

Større deler med nytt el.anlegg ifra 2020.

Kontroll av elanlegg ble utført i 2020.

Anmerkninger ble utbedret.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt



# Tilstandsrapport

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 **Arbeidsbeskrivelse:**

**Forsikringsak.**

**Retting av rapport.**

**Byttet OV i bolig og hybel.**

**Byttet termostat soverom hybel.**

**Avtalt pris kr 56500 inkl.mva**

**Fremlagt samsvarserklæring ifra 2020.**

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

## 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



### ! TG 1 Elektrisk anlegg - 2

*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 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.*

Elskap med automatsikringer, montert på vegg i underetasje.  
Montert strømmåler.  
Åpent ledningsnett.

Kontroll av elanlegg ble utført i 2020.  
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

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

Ja **Arbeidsbeskrivelse:**

**Forsikringsak.**

**Retting av rapport.**

**Byttet OV i bolig og hybel.**

**Byttet termostat soverom hybel.**

**Avtalt pris kr 56500 inkl.mva**

**Fremlagt samsvarserklæring ifra 2020.**

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

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



### ! TG 3 Branntekniske forhold

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

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

Brannslukningsapparat. Ukjent alder.

Eier opplyser: Bli montert røykvarsler i hver etasje før salg.

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

# Tilstandsrapport

4. Er det skader på røykvarslere?  
Nei

Kostnadsestimat: Under 10 000

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Byggegrunn antatt med jord - morenemasser.

### TG 2 Drenering

Synlig fuksikring med grunnmursplast på deler av kjelleryttervegg. Drenering og fuksikring er ellers ikke synlig da den er nedgravd og ikke tilgjengelig.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

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

Grunnmursplast er stedvis ikke festet i topplist.

#### Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



### TG 2 Grunnmur og fundamenter

Eldre del:

Antatt at boligen er fundamentert med støpte søler til fast byggegrunn. Kjelleryttervegg av murt betonghullblokk. Parallellblokk.

#### Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Enkelte avskalinger i innvendig murpuss.

#### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Kostnadsestimat: Under 10 000



### TG 1 Grunnmur og fundamenter - 2

Tilbygget del:

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

### TG 2 Terrengforhold

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

#### 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.

# Tilstandsrapport

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



# Bygninger på eiendommen

## Låve



### Anvendelse

Lager, stall, vedskjul og utedo.

### Byggeår

1935

### Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

### Standard

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

### Vedlikehold

Generelt med noe preg av skader, aldersforvitring og noe manglende vedlikehold.

## Beskrivelse

### Innvendig:

Gulvflater med tregulv. Del med støpt dekke i stall.  
Yttervegger av laftet tømmer og uisolerte trekonstruksjoner.  
Del med stall: Murte yttervegger.  
Tretakkonstruksjoner. Del med undertak av sponfliser og bordet undertak.  
Silo og stall i låve.  
Lys og strøm.

### Utvendig:

Fundamentert på støpte punktfundamenter og naturstein.  
Del med gjødselkjeller av støpte kjelleryttervegger av sparesteinsbetong.  
Yttervegg kledd med stående låvepanel og lektepanel.  
Saltakkonstruksjon. Takflatene er tekket med bølgeblekkplater.  
Utbygget med ark i takkonstruksjon. Skiftet enkelte vindskier i senere tid.  
Taket er besiktiget ifra bakkeplan.  
Plassbygget ytterdører.  
Låvebru av stablet naturstein og trekonstruksjoner. Del med rekkverk av treverk. Montert i senere tid.

### Inntilbygget vedskjul:

Gulv med paller.  
Oppført i trekonstruksjoner, uisolert.  
Sperretakkonstruksjon. Takflatene er tekket med bølgeblekkplater.  
Taket er besiktiget ifra bakkeplan.  
Yttervegg kledd med stående panel.

### Utedo:

Gulvflater med tregulv.  
Oppført i bindingsverk, uisolert.  
Yttervegg kledd stående låvepanel.  
Pulttakkonstruksjon. Takflatene er tekket med bølgeblekkplater.  
Plassbygget ytterdører.

### Tekniske installasjoner:

Montert varmtvannsbereder, blandebatteri og skyllekar i stall  
El.skap med automatsikringer.

### Arbeidsbeskrivelse:

Kurs til varmepumpe og stikk motorvarmer.  
Fremlagt samsvarserklæring ifra 2020.  
Montert luft-luft varmepumpe.  
Lys og strøm.

### Avvik:

Mangler takrenner og nedløp.  
Det er påvist råteskade i bjelke under låvebru.  
Mangler del med undertak.  
Mangler del med med rekkverk på låvebru.  
Det er påvist råteskade i laftet tømmer.  
Råteskadet vindskier.  
Det er påvist sprekker/avskalinger i utvendig murpuss.  
Råteskader i enkelte panelender. Panel er ført langt ned mot terreng, fuktopptrekk.  
Større skjelheter i vegger til vedskjul.  
Eldre låve, generelt med preg etter aldersforvitring og noe manglende vedlikehold. Må påregne aldersforvitring og skader. Kun deler er besiktiget.

### Tilbygg / modernisering

Ombygging Eldre fjøs er ombygget til stall. Utført i 2020.

Tilbygg Låve er tilbygget i flere omganger.

## Garasje



### Anvendelse

Biloppstilling og verksted.

### Byggeår

1999

### Kommentar

Eiendomsverdi.no

### Standard

Standard fra byggeårene.

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.  
Del med gjenstående arbeider.

### Beskrivelse

#### Innvendig:

Støpt gulv. Sokkel av lettklinkerblokker.  
Oppført i bindingsverk, uisolert.  
Antatt isolert i del med verksted.  
Sperretakkonstruksjon. Understøttet med ståldrager.  
Himling er kledd med malte plater i verksted del.  
Malt ytterdør med 3 små glassfelt.  
Vindu med 2 lags isolerglass.  
Montert to leddporter.

#### Utvendig:

Yttervegg kledd med tømmermannpanel.  
Saltakkonstruksjon. Takflatene er tekket med profilerte metallplater og bølgeblikkplater.  
Taket er besikket ifra bakkeplan.  
Lakkerte ståltakrenner og nedløp.

#### Tekniske installasjoner:

El.skap med automatsikringer.

#### Arbeidsbeskrivelse:

Utskiftning av sikringsskap i garasje/verksted, installasjon av lys, brytere og stikkontakter i verksted.  
Fremlagt samsvarserklæring ifra 2023.

#### Avvik:

Del med gjenstående arbeider.  
Mangler del med takrenner og nedløp.  
Mangler gesimsbord.

### Tilbygg / modernisering

2023 Tilbygg Med verksted mot sørøst. Kilde: eiers opplysning.

## Leskur til hest



### Anvendelse

Leskur til hest.

### Byggeår

2023

### Standard

Standard fra byggeåret.

### Vedlikehold

### Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

### Beskrivelse

Oppført i rundtømmer.

Takkonstruksjon av rundtømmer og lekter.

Delvis kledd innvendig med bølgeblekkplater.

Saltakkonstruksjon. Takflatene er tekket med profilerte metallplater.

Takrenner.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Gulvareal (GUA)

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

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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Kjeller under hoveddel	62			62			62
Underetasje (leilighet)	41			41	24		41
1.etasje	126			126	46		126
2.etasje	80			80	24	25	105
<b>SUM</b>	<b>309</b>				<b>94</b>	<b>25</b>	<b>334</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>309</b>						

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller under hoveddel	Trapperom , Vaskerom , Kjellerrom, Kjellerrom 2		
Underetasje (leilighet)	Vindfang , Stue , Kjøkken , Soverom , Bad/vaskerom		
1.etasje	Vindfang , Toalettrom , Gang , Bad/vaskerom , Peisstue/kjøkken , Soverom , Stue , Soverom 2, Peisstue		
2.etasje	Gang , Soverom , Gang 2, Sovealkove/mellomgang, Soverom 2, Mellomgang, Soverom 3		

### Kommentar

Arealene er beregnet ut i fra oppmålt bruksareal.  
Kjellerrom under tilbygget del uten målverdig areal.  
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.  
Raftekott i 2.etasje uten målverdig areal: Ca. areal: 6m<sup>2</sup>  
Raftekott 2 i 2.etasje uten målverdig areal: Ca. areal: 6m<sup>2</sup>

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

*Kommentar:*



### Brannceller

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

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

Kommentar:

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

Kommentar:

## Låve

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Gjødselkjeller							
1.etasje		220		220			220
2.etasje		173		173			173
Inntilbygget vedskjul		16		16			16
Utedo		4		4			4
<b>SUM</b>		<b>413</b>					<b>413</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>413</b>						

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Gjødselkjeller			
1.etasje		Lagerrom , Lagerrom 2, Lagerrom 3/silo, Lagerrom 4, Stall, Stall 2	
2.etasje		Lagerrom	
Inntilbygget vedskjul		Vedskjul	
Utedo		Utedo	

### Kommentar

Arealet i denne låven er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig. Gjødselkjeller er ikke besiktiget eller oppmålt på grunn av adkomstmuligheter.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

### Brannceller

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

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

Kommentar:

## Garasje

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1.etasje		107		107			107
<b>SUM</b>		<b>107</b>					<b>107</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>107</b>						

### Romfordeling

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

### Kommentar

Arealet er beregnet ut ifra oppmålt bruksareal.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

### Brannceller

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

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

Kommentar:

## Leskur til hest

### Romfordeling

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

## Kommentar

Leskur til hest, ikke beregningsmessig areal. Ca. areal: 67 m<sup>2</sup>

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:*

### Brannceller

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

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Enebolig	271	38
Låve	0	413
Garasje	0	107
Leskur til hest	0	0

## Kommentar

### Enebolig

Arealene er beregnet ut i fra oppmålt bruksareal.

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

Raftekott i 2.etasje uten målverdig areal: Ca. areal: 6m<sup>2</sup>

Raftekott 2 i 2.etasje uten målverdig areal: Ca. areal: 6m<sup>2</sup>

### Låve

Arealet i denne låven er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Gjødselkjeller er ikke besikket eller oppmålt på grunn av adkomstmuligheter.

### Garasje

Arealet er beregnet ut ifra oppmålt bruksareal.

### Leskur til hest

Leskur til hest, ikke beregningsmessig areal. Ca. areal: 67 m<sup>2</sup>

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.5.2024	Erik Sørli Tonje Sørbråten	Takstingeniør Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3420 ELVERUM	100	34		0	224914.1 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Hernesvegen 735

### Hjemmelshaver

1/1 Hjemmelshaver: Tonje Sørbråten

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3420 ELVERUM	100	206		0	1712.8 m <sup>2</sup>	Eiendomsverdi.no	Eiet

### Adresse

Ringsåsvegen 106, 2410 Hernes

### Hjemmelshaver

1/1 Hjemmelshaver: Tonje Sørbråten

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3420 ELVERUM	100	30		0	104758.7 m <sup>2</sup>	Eiendomsverdi.no	Eiet

### Adresse

Ringsåsvegen 109, 2410 Hernes

### Hjemmelshaver

1/1 Hjemmelshaver: Tonje Sørbråten

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Landbrukseiendom beliggende i Hernes i Elverum kommune.  
Område med noe bebyggelse i landlig skog og landbruksområde.  
Fin og landlig beliggenhet, bolig med utearealer og verandaer orientert mot sørvest.  
Kort kjørevei til barnehage og barneskole.  
Elverum sentrum ca. 11,3 km

### Adkomstvei

Innkjøring fra fylkesvei.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.  
Det er montert varmekabel i vannledning til stall.  
Brønn i kjeller er ikke i bruk.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Reguleringsplan: nei.  
Kommuneplan: ja.

### Om tomten

Opplysninger hentet på <https://gardskart.nibio.no>. Eiendommen er på totalt 331,4 mål, derav 19,1 mål fulldyrka, 283,3 mål skog, 16,8 mål innmarksbeite, 3,7 mål annet markslag og 8,5 mål bebygd.  
Hageanlegg opparbeidet med plen og variert beplantning.  
Gruset innkjøring og parkering.  
Stiparti belagt med heller.  
Uteplass ved inngang belagt med heller.  
Opparbeidet gårdsplass med grus, belegningsstein, plen og veier.

### Tinglyste/andre forhold

Ett enkelt bygg: Laftet koie er ikke oppmålt eller beskrevet.  
Påkostninger: Skiftet bunnstokk og torvtak de senere år.

## Siste hjemmelsovergang

År	Type
2022	Opphør av samboerskap

## Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige forsikring				
<b>Kommentar</b>				
Forsikringspolise ikke fremlagt.				

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått	0	Nei
Tegninger			Ikke gjennomgått	0	Nei
Brukstillat./ferdigatt.			Ikke gjennomgått	0	Nei
Eiendomsverdi.no		Opplysninger om eiendommen hentet fra eiendomsverdi.no	Gjennomgått	0	Nei
Skjøte		Opplysninger er hentet fra eiendomsverdi.no	Ikke gjennomgått	0	Nei
Målebrev		Arealer er hentet fra eiendomsverdi.no	Ikke gjennomgått	0	Nei

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSENDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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



# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/SO9713>

## 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