

Tilstandsrapport



Enebolig



Olaf Aakranns veg 25, 2414 ELVERUM



ELVERUM kommune



gnr. 31, bnr. 583

Markedsverdi

5 000 000

Sum areal alle bygg: BRA: 176 m² BRA-i: 176 m²



Befaringsdato: 11.09.2025

Rapportdato: 25.09.2025

Oppdragsnr.: 20243-2407

Referansenummer: KE3977

Autorisert foretak: Byggtakst Elverum AS

Sertifisert Takstingeniør: Knut Roger Furuseth



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.

Byggtakst Elverum AS

Byggtakst Elverum er et erfarent takstfirma som blant annet tilbyr tilstandsrapporter, brannskjønn, verditakster, energimerking, termografering og tetthetskontroll (www.byggtakstelverum.no).

Firmaet ble opprettet i 2006, og vi er i dag 7 ansatte. Vi har Sentral Godkjenning for ansvarsrett innen: søker, prosjekterende, utførende og kontrollerende. Vi er godkjente termografører (ITC), og medlem av Norsk Takst. Vi er sertifiserte i Norsk Takst samt at vi har TRV (TEGoVA) sertifisering. I tillegg er vi autoriserte for prøvetagning av innemiljø (Eurofins), som innebærer kontroll av luftkvaliteten. Med andre ord: Vi kan det vi driver med, og du skal føle deg trygg når du bestiller tjenester hos oss. Våre kunder er private, forsikringsselskaper, advokater (eierskiftesaker) og entreprenører (termografering og tetthetsprøving). Byggtakst Elverum tilbyr rask levering og konkurransedyktige priser. Vårt primære arbeidsområde er Hedmark og Oppland, men tar oppdrag i hele landet.

Rapportansvarlig

Knut Roger Furuseth

Uavhengig Takstingeniør

knut@byggtakstelverum.no

918 40 445



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



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.



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 - Byggeår: 1968

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er vurdert oppe fra taket. Tekking med pappfolie, tekking fra 2024. Undertak fremstår som utført med OSB-plater fra 2024, ukjent vedr sekundærtekking. Gesimser med plastisolbelagte metallbeslag. Opprinnelig yttervegger oppført med Siporex. Siporex-vegger med innvendig og utvendige påforinger isolert med mineralull. Tilbygg med isolert bindingsverk. Fasader kledd med liggende dobbeltfalsede kledningsbord. Fasader med luftet utførelse, nedre luftespalte med musebånd. Overflatebehandlinger fra 2024 og 2025. Terrasser ikke etablert. Overbygget inngangsparti. Fundamentering på betongsøyler. Gulvflate med Cu-impregnerte terrassebord. Provisorisk terrengtrapp.

INNSENDIG

[Gå til side](#)

Ingen innvendige karmen/terskel eller dørblad.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Hovedbaderom med åpen løsning mot vaskerom. Ferdigstilte overflater med fliser på gulv og vegger. Gulvet har mosaikkfliser i dusjhjørnet. Baderom med opplegg for dusjhjørne, servant og vegghengt toalett. Systerne for vegghengt WC er etablert. Plassbygget skapnisje. Gulv med sluk i dusjhjørnet. Opplegg for mekanisk avtrekk via yttervegg. Oppvarming med gulvvarmekabler. Gulv med etablert fall til sluk. Målt høydeforskjell mellom gulvflate mot terskel og topp slukrist ca 15 mm. membranavslutning mot dørterskel med mulighet for oppbrett. Våtrommet fremstår som oppført etter byggeforskrifter fra TEK17. Det er ikke fremlagt dokumentasjon for utførelsen.

Bad 2
Baderom under oppføring. Gulv med fliser, dusjsone med mosaikkfliser. Ferdigstilte vegger med fliser. Opplegg for servant, veggmontert WC og dusjhjørne. Opplegg for mekanisk punktavtrekk, avtrekkskanal ført via gang og soverom til yttervegg ved inngangsparti. Oppvarming med gulvvarmekabler. Gulv med etablert fall til sluk, membranavslutning mot dørterskel med mulighet for oppbrett. Våtrommet fremstår som oppført etter byggeforskrifter fra TEK17. Det er ikke fremlagt dokumentasjon for utførelsen.

Vaskerom
Vaskerom med åpen løsning mot hovedbaderom. Gulv med fliser. Vegger med opplegg for flissokkel og veggplater, veggflater ikke etablert. Opplegg for vaskemaskin. Ventilasjon tilknyttet tilstøtende baderom med opplegg for mekanisk punktavtrekk. Oppvarming med gulvvarmekabler. Gulv med etablert fall til sluk. Våtrommet fremstår som oppført etter byggeforskrifter fra TEK17. Det er ikke fremlagt dokumentasjon for utførelsen.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Planlagt kjøkken med åpen løsning til stue. Opplegg for vann/avløp og el-installasjoner. Installasjoner og innredninger ikke etablert.

Gjenstående arbeid av gulv- vegger og himlingsflater.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Inntak via jordkabel. Provisorisk byggestrømskasse med privat måler plassert i gang 1.etasje. Etablert el-anlegg med skjulte installasjoner. Sikringsskap plassert i bod 1.etasje. Sikringer ikke montert. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Eiendom tilkoblet kommunalt vann- og avløpsanlegg. Synlig del av inntaksledning via grunne i krypkjeller med PE-slange. Tidligere salgsopplysninger opplyser om vann- og bunnledninger fra byggeåret 1968. Nyere vertikalt PP-rør i krypkjeller med stakeluke. Utvendige vann- og avløpsledninger fra opprinnelig byggeår. Ingen tegn til eller opplysninger om tidligere frostproblematikk. Ingen opplysninger om problemer med avløpssystemet. Funksjon og tilstand vedr vann- og avløpsanlegg må vurderes av fagmann. Dokumentasjon for vann- og avløpsanlegget må/bør fremskaffes, herunder offentlige betingelser vedr vann/avløp for eiendommen.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	176 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	176 m ²
Totalpris	5 000 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 5 800 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Byggemeldte tegninger er fremlagt, tegninger stemmer med tiltenkt bruk. Rominndelinger med åpent bindingsverk. Arbeidene er ikke ferdigstilt.

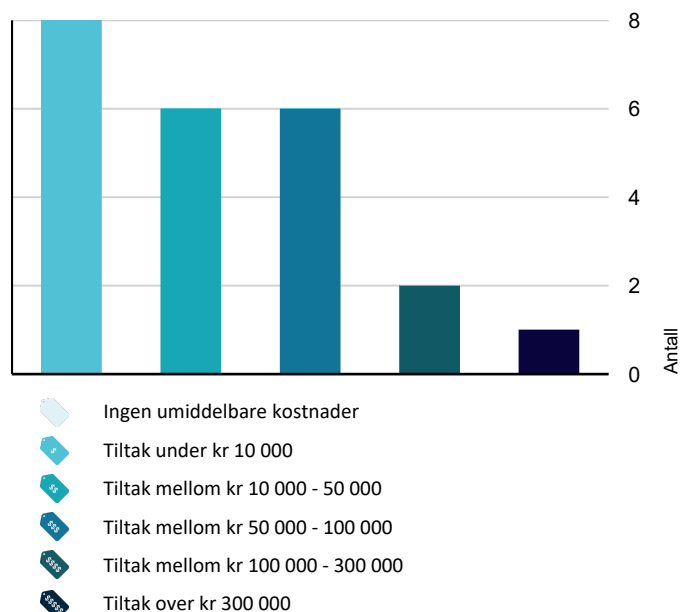
Sammendrag av boligens tilstand

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

Rømningsveier, dagslysarealer/volumkrav oppholdsrom, slukkeutstyr og brannvarsling er ikke fullstendig kontrollert.
Sanitærinstallasjoner eller elektrisk ledningsnett er ikke funksjonstestet. Ukjent tilstand ved tekniske anlegg.
Ingen opplysninger om utleieforhold, borett, konsesjon, forkjøpsrett eller særeie. Opplysninger fremskaffes evt av megler.
Det er ikke undersøkt dagens arealbruk i forhold til brukstillatelsen for eiendommen. Kommunale saksdokumenter er ikke gjennomgått.
Gulv er ikke fullstendig kontrollert i forhold til planhet og helningsavvik.
Boligen er ikke fullstendig kontrollert i forhold til dagslyskrav (min 10% av gulvarealet) og volumkrav (min 15 m3) for oppholdsrom (stue, kjøkken, soverom og kontor).

Tilbygg under oppføring, opprinnelig bolig under renovering/oppgradering. Arealvurderinger for P-rom/S-rom ut fra ferdigstilt bolig.

Bygget fremstår bygget med grunnmur beliggende i tomtegrensen mot nabo i nordøst. Byggelivet for ytterveggen ligger da inne på naboeiendommen.

Brøytekostnader og vedlikeholdskostnader tilknyttet privat veiadkomst for flere boligeiendommer må påregnes. Ukjent om kostnadsnøkkel er utarbeidet til fordeling av brøyte- og vedlikeholdsutgiftene.
Ingen opplysninger om tinglyst veirett.

Ved kartsider fra NGU angitt at eiendommen ligger i område med høy radonaktivitet. Ukjent om det er foretatt radonmålinger.

Opplyst ved NVE sine kartsider at eiendommen ligger i aktsomhetssone for flom (NVE Atlas).

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Overflater** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Pipe og ildsted** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Rom Under Terreng** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

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

! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.Etasje > Bad 2 > Generell [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

1968

Kommentar

Opplyst byggeår 1968

Anvendelse

Boligformål

Standard

Pågående bygningsarbeider. Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Pågående bygningsarbeider. Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2024	Tilbygg	Tilbygg mot syd med 1. og 2.etasje, opprinnelig bygningsmasse med kjeller og 1.etasje/garasje er revet. Tilbygg under oppføring.
2024	Ombygging	Renovering med ny rominndeling, samt ny takkonstruksjon, etterisolering av vegger og nye fasader. 2 nye badrom. Opprinnelig bolig under renovering/oppgradering.

UTVENDIG

! TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er vurdert oppe fra taket. Tekking med pappfolie, tekking fra 2024. Undertak fremstår som utført med OSB-plater fra 2024, ukjent ved sekundærttekking. Gesimser med plastisolbelagte metallbeslag.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Pappfolie på takoverbygg ved inngangsparti har enkelte buler og limslipp fra underlaget. Tekkeduk har eksponert klebesone ved deler av oppbrettet mot gesims.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anførte forhold vurderes uten teknisk forringelse av betydning.

! TG 2 Nedløp og beslag

Renner og nedløp av metall. Utvendige nedløp med utkast direkte til terreng. Gesims og vannbrett med plastisolbelagte metallbeslag.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det er påvist avvik i beslagløsninger.

- Det er avvik:

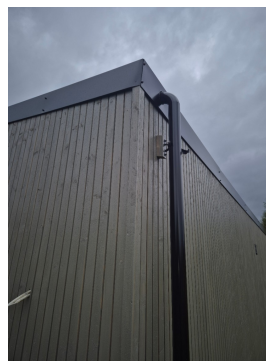
Nedløp med utkast til terreng. Mangelfull innfesting av nedløp ved hjørnet mot nordøst. Nedløp/utkast ved gavl mot syd er plassert for nært terreng. Nedløpene må justeres i henhold til nytt terrengnivå i forbindelse med ferdigstilling av gårdsplass. Utett gjæring ved beslag over gesimshjørne mot nordøst. Gesimsbeslag har enkelte deformasjoner og lokalt omfang med ufagmessig utførelse.

Konsekvens/tiltak

- Avvik i beslagløsninger må utbedres.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Utbedring av avvik iht beskrivelse ovenfor. Nedløpene bør justeres og festes korrekt, og beslagene utbedres for å sikre tilfredsstillende bortledning av vann fra taket og hindre vanninntrengning i konstruksjonen. Utette gjæringer og deformasjoner i beslag må utbedres for å redusere risiko for fuktskader og forringelse av bygningsdeler.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



! TG 1 Veggkonstruksjon

Opprinnelig yttervegger oppført med Siporex. Siporex-vegger med innvendig og utvendig påforinger isolert med mineralull. Tilbygg med isolert bindingsverk.

Fasader kledd med liggende dobbeltfalsede kledningsbord. Fasader med luftet utførelse, nedre luftespalte med musebånd. Overflatebehandlinger fra 2024 og 2025.

Tilstandsrapport



Påforde siporex-vegger ved opprinnelig bolig.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Pulttakskonstruksjoner uten loftsrom. Luftespalte etablert over vindspærreduk og taktro. Konstruksjon isolert med innblåst mineralull.

Årstall: 2024 Kilde: Eier

Vinduer

Vinduer med isolerglass. Malte omrammingsbord. Gjenstående arbeid med utføringer og karmalister.

Årstall: 2024 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Gjenstående arbeid med utføringer og karmalister.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kostnadsestimat for ferdigstilling av utføringer og innvendig listverk ved vindusmyg.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Dører

Provisorisk ytterdør av eldre dato. 2-fløyet terrassedør ved kjøkken, stue med skyvedør. Terrassedører med isolerglass montert 2024. Ytterdør til kjeller med enkel tredør av eldre dato.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Gjenstående arbeid med utføringer og karmalister. Provisorisk ytterdør til kjeller med skjevhet og fuktrelaterte skader (TG 3).

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kostnadsestimat for ny ytterdør, samt ferdigstilling av utføringer og innvendig listverk ved dørsmyg.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasser ikke etablert.

Overbygget inngangsparti. Fundamentering på betongsøyler. Gulvflate med Cu-impregnerte terrassebord. Provisorisk terrengtrapp.

Årstall: 2025 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

For å ivareta personsikkerheten må terrassedøren sikres inntil terrasse og rekkverk er etablert.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Terrassedør ved stue bør sikres midlertidig, og rekkverk må monteres så snart terrassen er etablert for å ivareta personsikkerheten og hindre fallulykker. Kostnadsestimat for å etablere ordinære terrasser tilknyttet stue og kjøkken, samt terrengtrapp ved inngangsparti.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Utvendige trapper

Utvendig trappeløp til kjeller. Betongtrapp fra byggeåret. Trapp uten rekkverk/håndløper.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Konstruksjonene har skjevheter.

Murkonstruksjon med diverse skader. Trappeløp uten rekkverk/håndløper.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Tiltak:

Trapp uten rekkverk/håndløper, ingen spesielle krav ved intern trapp kun for drift av bygget. Av sikkerhetsmessige hensyn bør rekkverk eller håndløper monteres.



INNSENDIG

Overflater

Med unntak av badetrom er ingen overflater er ferdigstilt. Gulvflater med Siporex og grovstøp. Vegger med åpent bindingsverk. Himlinger med ubehandlede gipsplater.

Årstall: 2024 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Overflater ikke etablert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kostnadsestimat for å ferdigstille boligens overflater med ordinært parkettgulv. Vegger og himlinger med malte plater.

Kostnadsestimat: Over 300 000



Etasjeskille/gulv mot grunn

Opprinnelig bygning med Siporex-dekke over kjeller/krypkjeller. Tilbygg med støpt plate på mark. Etasjeskille mot 2. etasje med trebjelkelag, midtbæringer med metalldragere.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Lokalt område av Siporex-dekket har noe bevegelse ved belastning. Siporex-elementene med lokale skader som er synlige fra kjellerrom. Påvist omfang vurderes til ikke å medføre byggt teknisk forringelse av betydning. Ingen målinger av høydeavvik siden ferdige overflater ikke er etablert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bevegelse i Siporex-elementet kan skyldes setningsavvik/bevegelser i underliggende lettvegg i kjeller. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det oppstå økt risiko for ytterligere bevegelser eller skader i dekket over tid. Kostnadsestimat kun for kontroll av fagmann. Ytterligere kostnader kan bli påkrevet etter utredning.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



! TG 2 Radon

Enebolig med 1. og 2. etasje. Opprinnelig del av boligen med kjeller/krypkjeller fra 1968. Tilbygg med støpt plate på mark, ukjent vedrørende evt radonsperre. Ved kartsider fra NGU angitt at eiendommen ligger i område med høy aktsomhetsgrad. Ukjent om det er foretatt radonmålinger ved bygget eller i området.

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 "høy" eller "særlig høy" aktsomhetsgrad

Ukjent om det er foretatt radonmålinger ved bygget eller i området.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det anbefales gjennomført radonmålinger. Evt tiltak må vurderes etter gjennomførte målinger. Kostnadsestimat kun for radonmåling med sporfilm.

Kostnadsestimat: Under 10 000

! TG 3 Pipe og ildsted

Innvendig ett-løps teglpipe fra byggeåret 1968. Synlige vanger i 1. etasje med eldre pussbehandling. Helbeslått pipe over tak. Sotluke i stue. Innkledd pipevange/krage mot baderom utført med Leca. Ingen etablerte ildsteder. Funksjon og tilstand piper og ildsteder må vurderes av fagmann. Ingen fremlagte opplysninger om påbud etter feiertilsyn.

Vurdering av avvik:

- Pipevanger er ikke synlige.

Innkledd pipevange mot delevegg til baderom, synlig del av påforing med Lecablokk. Tilstøtende baderomsvegg er utført med bindingsverk og Litex-plater. Røykgasskanalen har en utradisjonell dimensjon. Den kontrollerte delen av sotlukekammeret og røykgasskanalen fremstår med generelt liten slitasjegrader alder tatt i betraktning. Utførelse med påforinger, tildekninger eller vinyltapet/strie foran pipevanger er ikke i henhold til regler for teglpipe hvor det kreves at alle 4 pipevanger skal være tilgjengelig for inspeksjon (NB 3 sider hvor det er luftekanal). Utførelse ved himlinger/gulvoverflater hvor treverk tildekker murkrager ved teglpipe er ikke i henhold til brannforskrift. (NB ikke krav mot luftekanal).

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utradisjonell dimensjon på røykgasskanalen kan medføre utfordringer ved eventuell fremtidig rehabilitering av skorsteinen med standard pipeforingsprodukter. Avvik fra forskriftens krav om at fire sider av skorsteinen skal være tilgjengelig for visuell kontroll bør avklares med det kommunale feiervesenet, for å unngå risiko for skjulte skader eller mangler som kan påvirke brannsikkerheten. Det foreligger ingen opplysninger om eventuelle påbud etter feiertilsyn. Kostnadsestimat for utbedringer samt kontroll av ildsteders og skorsteinens tilstand samt brannsikkerhet tilknyttet ildsteder og skorsteinen, ytterligere kostnader er ikke vurdert da det avhenger av konklusjon etter kontroll og evt løsningsvalg.

Kostnadsestimat: Under 10 000



! TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Kjellerbod med utvendig adkomst. Kjellerlokaler innredet med 2 stk boder uten målbart bruksareal grunnet lave himlingshøyder. Etablert gulv med støpt plate og sand. Vegger med betong. Delevegg i Lecablokk. Himling med Siporex-dekke.

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 synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig

Innredninger av organisk materiale har lokale råteskader. Årsaken vurderes å være mangelfull ventilasjon og fuktopptrekk via gulvstøp. Det påviste omfanget anses som begrenset, sett i lys av innredningenes alder og kjellerens tiltenkte funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales at alt treverk i kjeller fjernes og at kjelleren har mest mulig åpne murkonstruksjoner med god utlufting.

Det anbefales å fjerne innredninger av organisk materiale for å hindre videre utvikling av fuktrelaterte følgeskader som kan påvirke boligens innemiljø negativt. Kostnadsestimatet gjelder kun for fjerning av organiske innredninger.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



! TG 2 Kryp Kjeller

Kypkjeller under deler av opprinnelig bygning. Adkomst via åpning i ringmur fra kjeller. Grunne med stedlige jordmasser av høy sandsortering. Lufting via ventil i ringmur, samt via kjeller med utett inngangsdør.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader i murkonstruksjoner i kypkjeller.

Lokale avskallinger i Siporex-dekket. Det påviste omfanget vurderes uten bygningsteknisk forringelse av betydning.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres jevnlig overvåkning av kypkjelleren for å avdekke eventuelle endringer eller forverring av skader. Tiltak mot skadedyr bør vurderes, da slike miljøer ofte har økt risiko for angrep. Det må påregnes et fuktmiljø i kypkjelleren, og det kan derfor ikke utelukkes at ytterligere skader kan oppstå over tid.



! TG 2 Innvendige trapper

Provisorisk byggetrapp mellom 1. og 2. etasje. Opplegg for rettløpet trapp med handløpere på vegg.

Årstall: 2024 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Det er avvik:

Trappen vurderes som provisorisk i forbindelse med byggeprosessen. Inntrinn med skjevheter og diverse knirk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kostnadsestimat for etablering av ordinær tretrapp med lukkede opptrinn og handløpere på vegg.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



! TG 2 Innvendige dører

Ingen innvendige karmen/terskel eller dørblad.

Årstall: 2025 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ingen innvendige karmen/terskel eller dørblad.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kostnadsestimat for montering av komplette dører.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

VÅTROM

Tilstandsrapport

1.ETASJE > BAD

! TG 3 Generell

Hovedbaderom med åpen løsning mot vaskerom. Ferdigstilte overflater med fliser på gulv og vegger. Gulvet har mosaikkfliser i dusjhjørnet. Baderom med opplegg for dusjhjørne, servant og vegghengt toalett. Sisterne for vegghengt WC er etablert. Plassbygget skapnisje. Gulv med sluk i dusjhjørnet. Opplegg for mekanisk avtrekk via yttervegg. Oppvarming med gulvvarmekabler. Gulv med etablert fall til sluk. Målt høydeforskjell mellom gulvflate mot terskel og topp slukrist ca 15 mm. membranavslutning mot dørterskel med mulighet for oppbrett. Våtrommet fremstår som oppført etter byggeforskrifter fra TEK17. Det er ikke fremlagt dokumentasjon for utførelsen.

Årstall: 2025 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Gjenstående arbeider i himling og deler av veggflater. WC-skål og armaturer ikke montert. Gjenstående arbeid av el-installasjoner. Ventilasjon ikke etablert.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Baderommets etablerte fuktsikring, samt fallforhold vurderes å tilfredsstille dagens byggeforskrifter. Kostnadsestimat for ferdigstillelse av baderommet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



1.ETASJE > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Baderommet er ikke ferdigstilt. Overflater har ikke vært utsatt for fritt vann.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

1.ETASJE > BAD 2

! TG 3 Generell

Baderom under oppføring. Gulv med fliser, dusjsone med mosaikk-fliser. Ferdigstilte vegger med fliser. Opplegg for servant, veggmontert WC og dusjhjørne. Opplegg for mekanisk punktavtrekk, avtrekkskanal ført via gang og soverom til yttervegg ved inngangsparti. Oppvarming med gulvvarmekabler. Gulv med etablert fall til sluk, membranavslutning mot dørterskel med mulighet for oppbrett. Våtrommet fremstår som oppført etter byggeforskrifter fra TEK17. Det er ikke fremlagt dokumentasjon for utførelsen.

Årstall: 2025 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

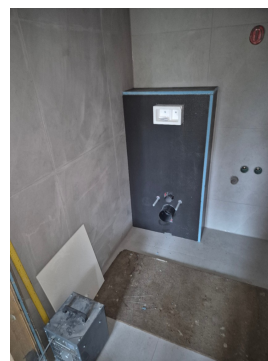
Gjenstående arbeider i himling og deler av veggflater. WC-skål og armaturer ikke montert. Gjenstående arbeid av el-installasjoner. Ventilasjon ikke etablert.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Baderommets etablerte fuktsikring, samt fallforhold vurderes å tilfredsstille dagens byggeforskrifter. Kostnadsestimat for ferdigstillelse av baderommet.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Tilstandsrapport



1.ETASJE > BAD 2

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Baderommet er ikke ferdigstilt. Overflater har ikke vært utsatt for fritt vann.

1.ETASJE > VASKEROM

! TG 3 Generell

Vaskerom med åpen løsning mot hovedbaderom. Gulv med fliser. Vegger med opplegg for flissokkel og veggplater, veggflater ikke etablert. Opplegg for vaskemaskin. Ventilasjon tilknyttet tilstøtende baderom med opplegg for mekanisk punktavtrekk. Oppvarming med gulvvarmekabler. Gulv med etablert fall til sluk. Våtrommet fremstår som oppført etter byggeforskrifter fra TEK17. Det er ikke fremlagt dokumentasjon for utførelsen.

Årstall: 2025 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Gjenstående arbeider på vegger og himling. Vann- og elektroinstallasjoner ikke montert.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Kostnadsestimat for ferdigstillelse av vaskerommet.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



1.ETASJE > VASKEROM

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Baderommet er ikke ferdigstilt. Overflater har ikke vært utsatt for fritt vann.

Årstall: 2025 Kilde: Eier

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

! TG 3 Overflater og innredning

Planlagt kjøkken med åpen løsning til stue. Opplegg for vann/avløp og el-installasjoner. Installasjoner og innredninger ikke etablert. Gjenstående arbeid av gulv- vegger og himlingsflater.

Årstall: 2025 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik: Kjøkken ikke etablert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kostnadsestimat for etablering av kjøkken med integrerte hvitevarer etter dagens standard for nybygg.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



1.ETASJE > KJØKKEN

! TG 3 Avtrekk

Ventilator og avtrekkskanal er ikke montert.

Tilstandsrapport

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er registrert avvik med avtrekk.

Avtrekk ikke montert.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Kostnadsestimat for etablering av kjøkkenventilator med avtrekk til friluft.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Bolig uten vanntrykk ved befaringen. Stoppekan plassert i krypkjeller. Vannfordeling til baderom, vaskerom og kjøkken med rør-i-rørssystem. Fordelerskap plassert på hovedbaderom og vaskerom. Overløp fra fordelingsskap på vaskerom ført til gulv med sluk. Overløp fra fordelerskap på baderom med ukjent utførelse. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ingen etablerte tappepunkter. Trykktest og lekkasjesøk ikke utført.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anlegget bør kontrolleres av fagmann. Kostnadsestimat for ferdigstilling av rørleggerarbeid.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Avløpsrør

Synlige avløpsrør med PVC og PP-plast. installasjoner fra 2024 og 2025. Ukjent utførelse av evt. lufting av kloakk. Nyere vertikalt PP-rør i krypkjeller med stakeluke. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Boligen var uten vanntrykk ved befaringen. Alle vannlåser var tørre, ingen registret luft som kan settes i sammenheng med evt. feil på etablerte avløpsrør.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anlegget bør kontrolleres av fagmann. Lufting av avløpsanlegget bør lokaliseres. Kostnadsestimat for ferdigstilling av rørleggerarbeid.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Ventilasjon

Enebolig oppført 1968, tilbygg fra 2024. Opplegg for mekanisk avtrekk på baderom. Øvrige rom med lufting via åpne vinduer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.
- Ingen ventilerings utover åpning av vindu.

Boligen har ikke vært i ordinær bruk siden renovering og etablering av tilbygg. Det er ikke registrert følgeskader som kan knyttes til mangelfull ventilasjon i de etablerte konstruksjonene. Planlagt utførelse av boligventilasjonen vurderes som mangelfull etter dagens anbefalinger.

Konsekvens/tiltak

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

Aktive lufteutiner må påregnes må påregnes ved ordinær brukssituasjon. Omfang etter brukerrelatert fukttilskudd og temperaturforhold. Kostnadsestimat for etablering av flere veggventiler. Det er ikke kjent om det foreligger krav om boligventilasjon etter TEK17 forbundet med byggetillatelsen.

Kostnadsestimat: Under 10 000

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.

Inntak via jordkabel. Provisorisk byggestrømskasse med privat måler plassert i gang 1.etasje. Etablert el-anlegg med skjulte installasjoner. Sikringsskap plassert i bod 1.etasje. Sikringer ikke montert. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2024 Anlegg som helhet vurdert fra 2024. El-anlegg ikke ferdigstilt.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent Dokumentasjon er ikke fremlagt. Nye installasjoner er ikke tilkoblet strømmettet. Samsvarserklæringer ved ferdigstillelse må fremlegges.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent
El-anlegg ikke ferdigstilt.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei Ingen opplysninger.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent El-anlegg ikke ferdigstilt.
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei Nye el-installasjoner er ikke tilkoblet strømmettet.

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ukjent
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja El-anlegget er ikke ferdigstilt. Gjenstående arbeid med montering av sikringer, kontakter, brytere osv. Trekkerør og veggbokser fremstår som tilnærmet ferdigstilt. El-skap montert i bod 1.etasje. Kostnadsestimat for ferdigstillelse av elektriskanlegg i boligen.

Generell kommentar

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.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



! TG 3 Branntekniske forhold

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

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

Enebolig med 1. og 2. etasje.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Ja Ingen brannslukningsapparat. Ingen røykvarslere. boligen var ikke bebodd ved befaringen.
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Ja Ingen brannslukningsapparat utplassert
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Ja Ingen monterte røykvarslere.
4. Er det skader på røykvarslere?
Ja Ingen monterte røykvarslere.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

byggegrunn med stedlige jordmasser med høy sandsortering.

! TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Byggegrep uten etablert drenering. Takvann ført direkte til terreng.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Krypkjeller og etablert kjeller med lokale følgeskader som kan settes i sammenheng med fuktpåvirkning via terreng og grunne, begrenset omfang alder og konstruksjon tatt i betraktning. .

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

Det er ikke tilfredsstillende fall på terrenget fra grunn- og ringmurer. Deler av terrenget mot nord og øst vil kunne gi økt vanntrykk mot grunn- og ringmurer. Terrenget er lavere og faller mot muren. Terrenget skal ha fall minst 2 cm pr. meter og minst 3,0 meter ut i fra grunnmur. Anbefaling å lede takvann via drenerør til lavereliggende terreng.

! TG 2 Grunnmur og fundamenter

Ukjent vedr evt såler under grunnmurer og vedr frostsikring av fundamenter. Grunn/ringmurer opprinnelig del med plasstøpt betong. Grunnmurer ved tilbygg fremstår som utført med istøpte isolerte ringmurselementer og utvendig forblendet med fibersementplater. Tilbygg med støpt plate på mark. Ukjent vedr isolering under betonggulvet og evt med fuktsperre mot grunne. Ukjent vedr radonsperre. Begrenset besiktigelse grunnet kjellernedgang, vegetasjon etc som tildekker grunnmurer. Fundamenter var tildekket med jordmasser og kunne ikke besiktiges.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Eldre murflater med noe saltutslag. ingen registrerte sprekker eller øvrige feil/mangler av betydning. Eksponert isopor utenfor grunnmur ved tilbygg, terreng tilknyttet gårs plass er ikke ferdigstilt. Eksponert isopor vil forringes hvis denne utsettes for sollys. Tildekkede eller dels utilgjengelige grunnmurer kunne ikke besiktiges.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Tildekking av eksponert EPS-plater bør utføres for å hindre forringelse som følge av sollys og værpåkjenninger. Videre bør terreng rundt gårds plass ferdigstilles for å sikre tilfredsstillende beskyttelse av grunnmuren og fundamentene, og redusere risiko for fuktskader og varmetap. Grunnmurer som var tildekket eller utilgjengelige ved befaringen bør kontrolleres.



! TG 3 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer av betong ved utvendig kjellernedgang. Uten rekkverkssikring ved terreng.

Vurdering av avvik:

- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Rekkverkssikring ved murkant mangler, krav 90 cm over terrengnivå. Murkonstruksjon med diverse skader.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Rekkverk må etableres langs murkanter. Utbedringsbehov ved murkonstruksjoner.

Kostnadsestimat: Under 10 000

! TG 2 Terrengforhold

Vestvendt svakt hellende tomt med etablerte flate partier.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Eiendommen ligger i flomutsatt område.

Deler av takvann ført til terreng med fall mot grunn/ringmurer.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Behov for noe terrengjusteringer. Fallet fra grunnmuren skal helst være 1:20 og minst 1:50 i 3 meters bredde fra grunnmuren. Terreng skal da ligge helst 15 cm eller minst 6 cm lavere 3 meter fra muren enn inne ved grunnmuren.



! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Eiendom tilkoblet kommunalt vann- og avløpsanlegg. Synlig del av inntaksledning via grunne i krypkjeller med PE-slange. Tidligere salgsopplysninger opplyser om vann- og bunnledninger fra byggeåret 1968. Nyere vertikalt PP-rør i krypkjeller med stakeluke. Utvendige vann- og avløpsledninger fra opprinnelig byggeår. Ingen tegn til eller opplysninger om tidligere frostproblematikk. Ingen opplysninger om problemer med avløpssystemet. Funksjon og tilstand vedr vann- og avløpsanlegg må vurderes av fagmann. Dokumentasjon for vann- og avløpsanlegget må/bør fremskaffes, herunder offentlige betingelser vedr vann/avløp for eiendommen.

Vurdering av avvik:

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

Manglende dokumentasjon for vann- og avløpsanlegg. Bolig med avstengt vann ved befaringen. Vanntrykk og kapasitet, samt avløpets funksjon ikke kontrollert ved befaringen. Bunn- og stikkledning for avløp sannsynlig med sement- og soilrør hvis byggeåret legges til grunn. Anlegget er 57 år gammelt. Ingen opplysninger om lekkasjer, frostproblematikk eller problemer med avløp. I følge Byggforsk byggetalblad ligger generell levetid plastrør på opptil 50 år, plast avløpsrør har levetid på 50 år. Normal forventet levetid på galvaniserte rør, støpejernsrør og sementrør er ca 40 år.

Konsekvens/tiltak

- Avløpsanlegget må sjekkes.

Dokumentasjon for vann- og avløpsanlegget må/bør fremskaffes, herunder offentlige betingelser vedr vann/avløp for eiendommen. Funksjon og tilstand vedr vann- og avløpsanlegg må vurderes av fagmann. Kostnadsestimat kun for kontroll av fagmann. Ytterligere kostnader kan bli påkrevet etter utredning.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

176 m²/176 m²

Enebolig: Stue, Kjøkken, 2 Bad, Vaskerom, Kontor,
Entré, Gang, 5 Soverom, Bod, Trapperom, Lagerrom

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 5 000 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 5 800 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

5 000 000

Konklusjon markedsverdi

5 000 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et etablert boligstrøk nær Elverum sentrum. Det er omsatt flere eiendommer i området det siste året, men salgssummene er noe sprikende. Tilbygg under oppføring, opprinnelig bolig under renovering/oppgradering. Denne boligen burde være attraktiv både på grunn av beliggenheten. Gjenstående utomhusarbeider.

Det oppnås fortsatt gode priser i markedet.

Eiendommen vurderes som et kurant panteobjekt.



Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Bureiservegen 25 ,2407 ELVERUM 199 m² 2006 4 sov	10-09-2025	6 490 000	7 200 000		7 200 000	35 294
2 Fjeldsetvegen 11A ,2414 ELVERUM 154 m² 1997 4 sov	18-09-2025	4 200 000	3 975 000		3 975 000	27 797
3 Solvegen 10 ,2414 ELVERUM 140 m² 1958 4 sov	04-10-2024	4 250 000	4 250 000		4 250 000	27 244
4 Chr. Michelsens veg 7A ,2414 ELVERUM 145 m² 1973 3 sov	09-02-2025	3 690 000	3 500 000		3 500 000	23 026
5 Mikkjel Fønhus veg 1 ,2407 ELVERUM 175 m² 1983 4 sov	10-02-2025	3 790 000	3 500 000		3 500 000	18 421
6 Johan Nygaardsvolds veg 9 ,2414 ELVERUM 168 m² 1972 4 sov	22-08-2024	3 950 000	4 180 000		4 180 000	17 863
7 Mastmovegen 32 ,2414 ELVERUM 175 m² 1972 3 sov	15-10-2024	3 550 000	3 200 000		3 200 000	17 486
8 Mastmovegen 5 ,2414 ELVERUM 150 m² 1972 4 sov	18-12-2024	2 750 000	2 720 000		2 720 000	16 386

Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader

Eiendomsskatt (stipulert)	Kr.	10 200
Vann og avløp (stipulert)	Kr.	8 400
Forsikring (stipulert)	Kr.	10 200
Feieravgift (stipulert)	Kr.	600
Renovasjon (stipulert)	Kr.	2 400
Veivedlikehold (stipulert) Snøbrøyting (stipulert)	Kr.	3 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	35 000

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 450 000
2 bad	Kr.	550 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 450 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	4 550 000
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	4 550 000

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	1 250 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	1 250 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	5 800 000
--	------------	------------------

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

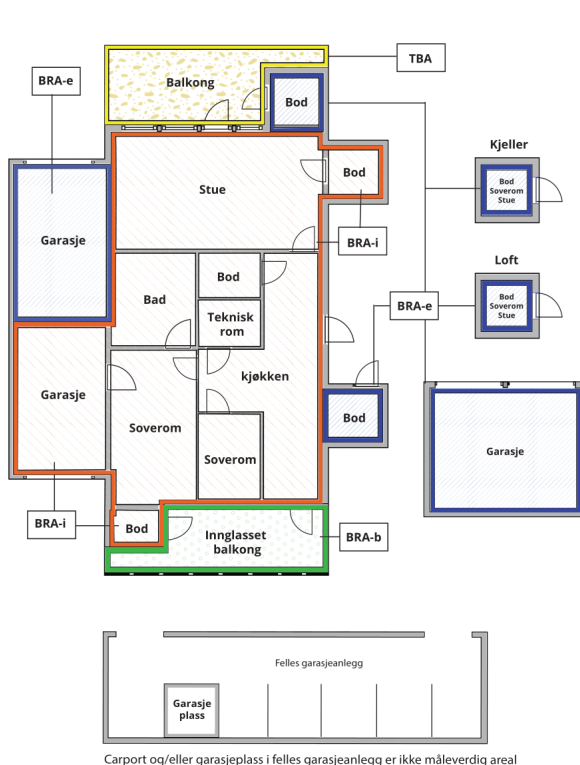
Hva er måleverdig areal?

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 byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1.Etasje	131			131	4		131
2.Etasje	45			45			45
Kjeller						20	20
SUM	176				4	20	196
SUM BRA	176						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Stue, kjøkken, bad, bad 2, vaskerom, kontor, entré, gang, soverom, soverom 2, soverom 3, bod		
2.Etasje	Trapperom, soverom, oppholdsrom		
Kjeller		Lagerrom	

Kommentar

Enebolig med 1-2 etasje og kjeller/krypkjeller. Støpt plate på mark ved tilbygg mot syd. Intern trappeforbindelse mellom etasjer. Kjeller med utvendig adkomst. Kjøkken og stue med delvis åpen løsning. Spisestue og stue med åpen løsning. Overbygget inngangsparti.

Bolig med fullt bruksareal for 1. og 2. etasje. Kjellerrom uten måleverdig areal grunnet lave himlingshøyder (< 1,9 m), gulvareal ved støpt gulv ca 20 m². Boligen er ikke fullstendig kontrollert i forhold til dagslys krav (min 10 % av gulvarealet) og volumkrav (min 15 m³) for oppholdsrom (stue, kjøkken, soverom og kontor). Kjeller og krypkjeller uten måleverdige bruksareal. Overbygget inngangsparti med ca 4 m².

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Byggemeldte tegninger er fremlagt, tegninger stemmer med tiltenkt bruk. Rominndelinger med åpent bindingsverk. Arbeidene er ikke ferdigstilt.

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: Oppføring av tilbygg og opprinnelig bolig under renovering ved befaringen. Arbeidene er ikke ferdigstilt.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar: Boligen er ikke fullstendig kontrollert i forhold til dagslys krav (min 10 % av gulvarealet) og volumkrav (min 15 m³) for oppholdsrom (stue, kjøkken, soverom og kontor).

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	173	3

Kommentar

Enebolig

Enebolig med 1-2 etasje og kjeller/krypkjeller. Støpt plate på mark ved tilbygg mot syd. Intern trappeforbindelse mellom etasjer. Kjeller med utvendig adkomst. Kjøkken og stue med delvis åpen løsning. Spisestue og stue med åpen løsning. Overbygget inngangsparti.

Arealvurderinger ut fra ferdigstilt bolig. Bolig med fullt bruksareal for 1. og 2. etasje. Kjellerrom uten måleverdig areal grunnet lave himlingshøyder (< 1,9 m), gulvareal ved støpt gulv ca 20 m². Boligen er ikke fullstendig kontrollert i forhold til dagslys krav (min 10 % av gulvarealet) og volumkrav (min 15 m³) for oppholdsrom (stue, kjøkken, soverom og kontor). Kjeller og krypkjeller uten måleverdige bruksareal. Sekundært bruksareal for bod i 1. etasje.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.9.2025	Knut Roger Furuseth	Takstingeniør
	Bjørn Kjellberg	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3420 ELVERUM	31	583		0	797.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Olaf Aakranns veg 25

Hjemmelshaver

Møller Elisabeth Ween

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendom med beliggenhet i etablert boligområde, ca 2 km sydøst for Elverum sentrum.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat vei som er tilknyttet offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Regulert til boliger.

Underlagt reguleringsplan for Grønlia t.o.m. Silkoset fra 1966, planid 18.

Underlagt bestemmelser i Byplan 2030 med kommunedelplan for Elverum byområde og Leiret.

Reguleringsbestemmelser er ikke undersøkt.

Om tomten

Tilnærmet flat tomt, enkelte kuperte partier. Tomten er ikke ferdigstilt etter tilbygg og rehabiliteringer.

Tinglyste/andre forhold

Tilbygg under oppføring, opprinnelig bolig under renovering/oppgradering. Arealvurderinger for P-rom/S-rom ut fra ferdigstilt bolig.

Bygget fremstår bygget med grunnmur beliggende i tomtegrensen mot nabo i nordøst. Byggelivet for ytterveggen ligger da inne på naboeiendommen.

Brøytekostnader og vedlikeholdskostnader tilknyttet privat veiadkomst for flere boligeiendommer må påregnes. Ukjent om kostnadsnøkkel er utarbeidet til fordeling av brøyte- og vedlikeholdsutgiftene.

Ingen opplysninger om tinglyst veirett.

Ved kartsider fra NGU angitt at eiendommen ligger i område med høy radonaktivitet. Ukjent om det er foretatt radonmålinger.

Opplyst ved NVE sine kartsider at eiendommen ligger i aktsomhetssone for flom (NVE Atlas).

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum

2 100 000

År

2023

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	17.10.2025	Egenerklæring fra rekviert datert 17.10.2025. Vurdert ved rapporten.	Gjennomgått	5	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	25.09.2025	
2	17.10.2025	
3	17.10.2025	
4	18.10.2025	

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 normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

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 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.

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 funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal 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 befaringsstidspunktet 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/KE3977>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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