





# Tilstandsrapport

 Del av tomannsbolig  
 Odins veg 5 A, 2413 ELVERUM  
 ELVERUM kommune  
 gnr. 90, bnr. 73, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 190 m<sup>2</sup> BRA-i: 131 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 22.11.2024

Rapportdato: 25.11.2024

Oppdragsnr.: 14566-1748

Referansennummer: MH3413

Autorisert foretak: Sørli Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Erik Sørli

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befæringsdatoen, 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 bygningsfaglige 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 bygningsfaglige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsfaglige 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

## Del av tomannsbolig - Byggeår: 1953

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takflatene er tekket med takpanner.  
Taket er besiktiget fra bakkeplan.  
Ny takteking ble lagt på 1990 tallet.

Helbeslått pipetopp.  
Beslått luftehatt for avtrekkskanaler.  
Metalltakrenner og nedløp.  
Takstige.  
Snøfangere.  
Isbordbeslag.  
Vannbrettbeslag på vinduer.

Eldre del:  
Yttervegger murt med porebetong. (Antatt siporeks eller yting).  
Yttervegg kledd med tømmermannpanel og liggende panel i gavlveggene.  
Påsett ny panel på yttervegg på 1980 tallet.  
Utvendig påforet. Ukjent vedrørende isolasjon.  
Brannskillevegg mot nabo antatt utført etter gjeldende brann- og lydkrav for byggeåret.  
Tilbygget del:  
Boligyttervegger i bindingsverk, antatt isolert med mineralull.

Saltakkonstruksjon.  
Sperretakkonstruksjon.  
Bordet undertak.  
Himling isolert med flis. Tilleggsisolert med mineralull.  
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.  
Tilbygget del:  
Lukket og kledd takkonstruksjon.  
Himling isolert med mineralull.  
Loft/takkonstruksjon er ikke besiktiget.

Kjellervinduer, 1+1 glass.  
Vindu med 3 lags isolerglass ifra 2022 i kjellerstue.  
Vinduer med 2 lags isolerglass ifra 1987 og 2017.  
Det opplyses på generelt grunnlag at punkterte isolerglass kan være vanskelig å oppdage på grunn av varierende temperaturer og lysforhold.

Malt ytterdør med glassfelt. Katteluke i dør.

Terrasse ved inngang.  
Fundamentert på lettklinkerblokker og trestolper.  
Antatt støpte fundamenter under trestolper.  
Impregnerte gulvkonstruksjoner.  
Utført med terrassebord og beiset- malt rekkverk.  
Areal på ca. 16 m<sup>2</sup>

Utvendig impregnert tretrapp med adkomst til terrasse.

# Beskrivelse av eiendommen

## INNSENDIG

[Gå til side](#)

Gulvflater med fliser og laminatgulv.  
Lagt laminatgulv i alle rom unntatt soverom i 2.etasje. Utført i 2024 av faglært.  
Overflater med malt panel, malte plater, malt strietapet, brystningspanel, malt murpuss, malt tapet og malte MDF-veggplater.  
Malt div.overflater. Utført i 2023/2024.  
På satt nyere MDF-veggplater i kjellerstue.  
Himlinger med malte plater, malt panel, MDF-takpanel og folierte takesplater.

Støpt gulv i kjeller.  
Trebjelkelag i etasjeskillere, isolert med flis.

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

Murt teglpipe ett løp med luftekanal.  
Adkomst til sotluke via vaskerom i kjeller.  
Peisovn i kjellerstue.  
Gnistsikring utført med glassplate under ildsted.  
Eier opplyser: Boligtilsyn utført av feiervesenet i 2024, ingen anmerkninger.

Antatt at boligen er fundamentert med støpte søiler til fast byggegrunn.  
Kjelleryttervegger av sparesteinsbetong.  
Enkelte kjelleryttervegger 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.

Tretrapp til kjeller. Utført med rekkverk av treverk.  
Tretrapp til 2.etasje. Utført med rekkverk av treverk.

Laminerte innerdører.

## VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad i kjeller med overflater, installasjoner og komponenter fra 2022. Røropplegg og el.anlegg utført av firma. Resterende arbeider utført av faglært. Kilde:eiers opplysning.  
Overflater med våtromsplater.  
Det er foretatt fuktsøk med fuktindikator på fuktutsatte steder. Ved bruk av fuktindikator ble det ikke målt fuktvariasjoner.  
Himling med malte plater.  
Gulvflater med fliser.  
Varmekabler i baderomsgulv.  
Ca. 35 mm fall ved terskel til topp slukrist.  
Lokalt fall.  
Plastsluk.  
Synlig membran og slukmansjett i sluk.  
Smøremembran med ukjent utførelse.  
Bad med servant, dusjhjørne, ettgrep blandebatteri, baderomsinnredning, vegghengt dusj og veggmontert toalett.  
Elektrisk styrt vifte.  
Tilluftspalte under dør.  
Hulltaking er foretatt nederst på delevegg mot våtsonen. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier.

Eldre vaskerom.  
Gulvflatene er pålagt epoxymaling i senere tid.  
Plastsluk ifra 2022. Utført av: firma.  
Overflater med malt murpuss og malte plater.  
Himling med malte plater.  
Støpt gulv.  
Fall til sluk.  
Gulvflatene er pålagt epoxymaling i senere tid.  
Plastsluk ifra 2022. Utført av: firma.  
Vaskerom med opplegg for vaskemaskin.  
Ventilasjon igjennom lufteluke i pipe.  
Våtrommet har en konstruksjon uten våtsoner på innvendige overflater. Hulltaking er derfor ikke foretatt.

## KJØKKEN

[Gå til side](#)

Innredning med ukjent alder.  
Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate, over og underskap, rillede fronter, glatte fronter, del med glassdør, to porselen kummer, del med fliser i benkerygg, opplegg for oppvaskmaskin, ettgrep blandebatteri og skuffer.  
Integrert koketopp og stekeovn.  
Kjøkkenventilator med kullfilter.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

Stoppekran og vannmåler montert på vaskerom i kjeller.

Vannledninger av rør i rør. Del med kobberør. Koblingskap for vannrør i vegg på vaskerom i kjeller.

Nytt røropplegg i kjeller ifra 2023. Utført av firma. Etablert dreksåpning for eventuelt lekkasjevann. Avløpsrør av støpejern og 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. Varmekabler i entré og baderomsgulv.

Eldre varmtvannsbereder plassert på vaskerom i kjeller, 200 liter. Fast tilkoblet. Sluk i gulv ved varmtvannsbereder.

Tre-faset elektrisk anlegg. Elskap med automatsikringer, montert på vegg i gang/trapperom i 1.etasje. Montert strømmåler. Kursene er merket. Hovedsikring, 40 A. Åpent og skjult ledningsnett. El.kontroll utført i 2022. Ingen anmerkninger ble avdekket.

Seriekøbet røykvarsler. Nyere brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn antatt med vindavsetning. Fuktsikring med grunnmursplast på kjelleryttervegg mot sør. Festet i topplist. Utvendig tettesjiktet på kjelleryttervegger med tjæresmøring el. Drenering og fuktsikring er ikke synlig da den er nedgravd og ikke tilgjengelig. Kun del av tettesjiktet som er synbart.

Eldre del:

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

Tilbygget del:

Støpt plate på mark og støpt ringmur. Antatt isolert under betonggulv og utførelse med fuktsperre mot grunnen.

Forstøtningsmur av betongblokker ved huset.

Ganske flatt terreng inn til boligen, bør være noe fall fra grunnmur. Anbefalt fall er minimum 1:50 i en avstand på minimum 3 m.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Del av tomannsbolig

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

### Frittliggende utebod

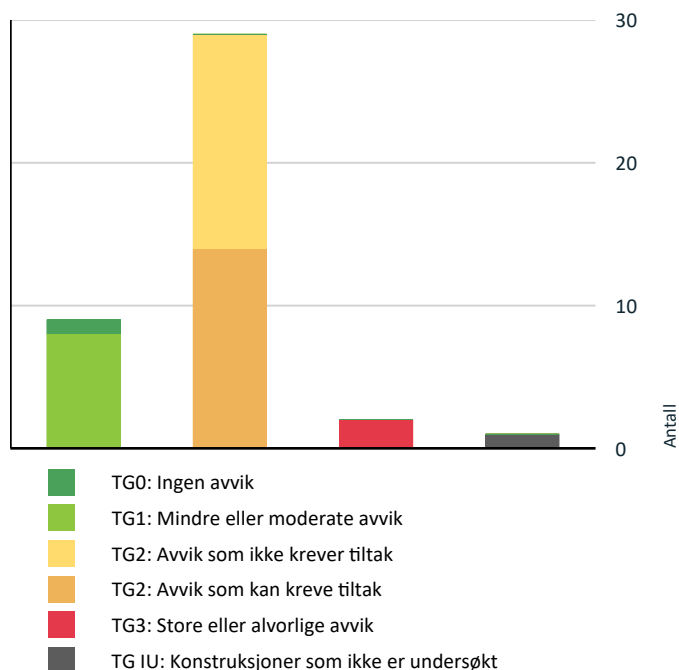
- Det foreligger ikke tegninger

### Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

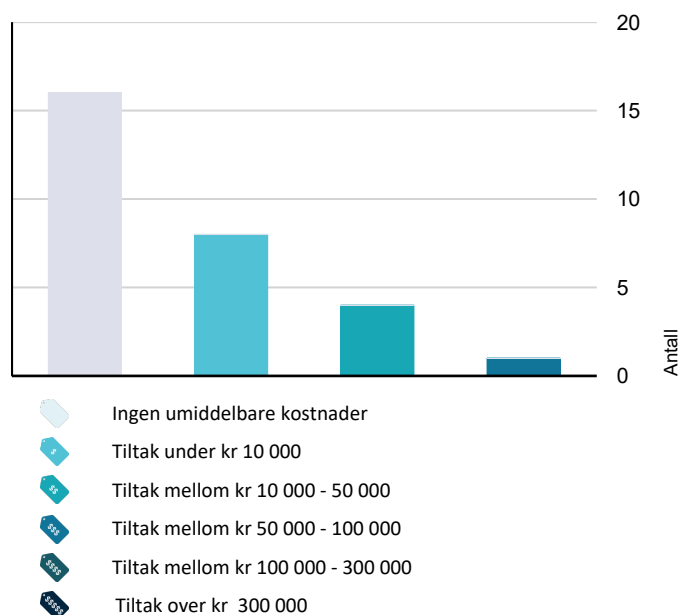
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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. 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 del av tomannsbolig. Frittliggende utebod og garasje er kun enkelt beskrevet.

## Oppsummering av avvik

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

### Del av tomannsbolig

#### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

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

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

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

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

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

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [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](#)

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

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

! Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)



# Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

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

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

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

## ! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

! Våtrom > Kjeller > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapport

## DEL AV TOMANNSBOLIG



**Byggeår**  
1953

**Kommentar**  
Eiendomsverdi.no

**Anvendelse**  
Bolig for tiden ubebodd.

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

**Vedlikehold**  
Greit ivaretatt.

### Tilbygg / modernisering

	Tilbygg	
		Med gang/entré mot nord. Bygget i ca.2014. Kilde: eiers opplysning.
2022	Modernisering	Bad i kjeller med overflater, installasjoner og komponenter fra 2022. Rørplegg og el.anlegg utført av firma. Resterende arbeider utført av faglært. Kilde:eiers opplysning.

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Takflatene er tekket med takpanner.  
Taket er besiktiget fra bakkeplan.  
Ny taktekking ble lagt på 1990 tallet.

**Vurdering av avvik:**

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

**Konsekvens/tiltak**

- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak 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.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### TG 2 Nedløp og beslag

Helbeslått pipetopp.  
Beslått luftehatt for avtrekkskanaler.  
Metalltakrenner og nedløp.  
Takstige.  
Snøfangere.  
Isbordbeslag.  
Vannbrettbeslag på vinduer.

**Vurdering av avvik:**

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Flassing på isbordbeslag.  
Rust på pipebeslag.

**Konsekvens/tiltak**

- Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav.
- 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.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### TG 2 Veggkonstruksjon

Eldre del:  
Yttervegger murt med porebetong. (Antatt siporeks eller ytong).  
Yttervegg kledd med tømmermannpanel og liggende panel i gavlveggene.  
Påsatt ny panel på yttervegg på 1980 tallet.  
Utvendig påforet. Ukjent vedrørende isolasjon.  
Brannskillevegg mot nabo antatt utført etter gjeldende brann- og lydkrav for byggeåret.

Tilbygget del:  
Boligyttervegger i bindingsverk, antatt isolert med mineralull.

**Vurdering av avvik:**

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

Steder med noe fuktopptrekk og råte-forvitringsskader i panelender ned på vannbrett ved vinduer.  
Svertesopp på utvendig panel. Behov for vedlikehold.

**Konsekvens/tiltak**

- Lokal utbedring må utføres.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

# Tilstandsrapport



## ! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Eldre del:  
Saltakkonstruksjon.  
Sperretakkonstruksjon.  
Bordet undertak.  
Himling isolert med flis. Tilleggisolert med mineralull.  
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.

Tilbygget del:  
Lukket og kledd takkonstruksjon.  
Himling isolert med mineralull.  
Loft/takkonstruksjon er ikke besiktiget.

### Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist andre avvik:

Muselort på loft.  
Synlig spiker i undertak.  
Det er påvist fuktmerker i undertak ved pipe. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier. Se bilde. Antatt etter tidligere fuktproblematikk.  
Observert svertesopp/muggsopp i undertak. Antatt på grunn av manglende lufting i skråtak. Mineralull ligger helt ut til raftet, dette hindrer ventilasjon og gjennomlufting.  
Vepsebol på loft.

### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring bør utføres.
- Lufting/ventilering bør forbedres.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



## ! TG 2 Vinduer

Kjellervinduer, 1+1 glass.  
Vindu med 3 lags isolerglass ifra 2022 i kjellerstue.  
Vinduer med 2 lags isolerglass ifra 1987 og 2017.  
Det opplyses på generelt grunnlag at punkterte isolerglass kan være vanskelig å oppdage på grunn av varierende temperaturer og lysforhold.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.  
Glippe i overgang gerikt/overflate til vindu i stue i 1.etasje.

### Konsekvens/tiltak

- Vinduer må justeres.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## ! TG 1 Dører

Malt ytterdør med glassfelt. Katteluke i dør.

# Tilstandsrapport

## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse ved inngang.  
Fundamentert på lettklinkerblokker og trestolper. Antatt støpte fundamenter under trestolper.  
Impregnerte gulvkonstruksjoner.  
Utført med terrassebord og beiset- malt rekkverk.  
Areal på ca. 16 m<sup>2</sup>

### Vurdering av avvik:

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

§ 12-15 i Byggteknisk 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.93 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**

## TG 3 Utvendige trapper

Utvendig impregnert tretrapp med adkomst til terrasse.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

### Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## INNVENDIG

## TG 2 Overflater

Gulvflater med fliser og laminatgulv.  
Lagt laminatgulv i alle rom unntatt soverom i 2.etasje. Utført i 2024 av faglært.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Fuktsvelling i laminatskjøter på soverom i 2.etasje.  
Mangler overgangslist ved terskel til soverom i 2.etasje.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## TG 2 Overflater - 2

Overflater med malt panel, malte plater, malt strietapet, brystningspanel, malt murpuss, malt tapet og malte MDF-veggplater.  
Malt div. overflater. Utført i 2023/2024.  
På satt nyere MDF-veggplater i kjellerstue.  
Himlinger med malte plater, malt panel, MDF-takpanel og folierte takessplater.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Mangler taklist i gang/trapperom.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Montere taklist.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt gulv i kjeller.  
Trebjelkelag i etasjeskillere, isolert med flis.

### Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet.  
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt høydeforskjell på ca. 15 mm i stue i 1.etasje.  
Målt høydeforskjell på ca. 15 mm på ett soverom i 2.etasje.

### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TG 2 Radon

Ved kartsider fra NGU angitt at eiendommen ligger i område med usikker 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 "usikker" aktsomhetsgrad

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## TG 2 Pipe og ildsted

# Tilstandsrapport

Murt teglpipe ett løp med luftekanal.  
Adkomst til sotluke via vaskerom i kjeller.  
Peisovn i kjellerstue.  
Gnistsikring utført med glassplate under ildsted.  
Eier opplyser: Boligtilsyn utført av feiervesenet i 2024, ingen anmerkninger.

## Vurdering av avvik:

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

Sotutslag i pipe på loft.

## Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.



## ! TG 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

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

Enkelte kjelleryttervegger 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.

## Vurdering av avvik:

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

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

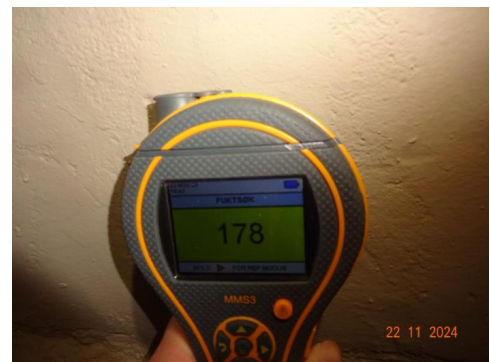
Ved bruk av fuktmåler i bunnsvill i utforet trekonstruksjon ble det ikke registrert unormale verdier.

Noe saltutslag på kjelleryttervegg, etter fuktgjennomgang i veggene.  
Saltutslag dannes når fuktighet trenger gjennom murkonstruksjoner og transporterer saltmineraler ut til overflaten. Når vannet fordamper blir det krystalliserte saltet liggende igjen på overflaten av murverket eller betongen.

## 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: Ingen umiddelbar kostnad**



## ! TG 2 Innvendige trapper

Tretrapp til kjeller. Utført med rekkverk av treverk.  
Tretrapp til 2.etasje. Utført med rekkverk av treverk.

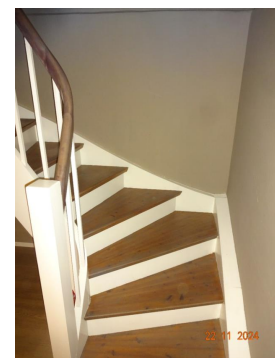
## Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

## Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



## ! TG 2 Innvendige dører

Laminerte innerdører.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

# Tilstandsrapport

Løse vridere til innerdører.

## Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

## VÅTROM

### KJELLER > BAD

#### Generell

Bad i kjeller med overflater, installasjoner og komponenter fra 2022. Røropplegg og el.anlegg utført av firma. Resterende arbeider utført av faglært. Kilde:eiers opplysning.



### KJELLER > BAD

#### ! TG 2 Overflater vegger og himling

Overflater med våtromsplater.  
Det er foretatt fuktsøk med fuktindikator på fuktutsatte steder. Ved bruk av fuktindikator ble det ikke målt fuktvariasjoner.  
Himling med malte plater.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Innerdør i våtsonen, glassdører hindrer direkte vannsprut på innerdør.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Innerdør må fuktbeskyttes for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

### KJELLER > BAD

#### ! TG 2 Overflater Gulv

Gulvflater med fliser.  
Varmekabler i baderomsgulv.  
Ca. 35 mm fall ved terskel til topp slukrist.  
Lokalt fall.

#### Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Tett sokkel rundt dusjone hindrer avrenning mot sluk fra baderomets restarealer, skal være et åpent felt.  
Eventuelt lekkasjevann utenfor sluksone vil ikke renne fritt til sluk.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
- Installering av tett dusjkabinett anbefales.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

### KJELLER > BAD

#### ! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk.  
Synlig membran og slukmansjett i sluk.  
Smøremembran med ukjent utførelse.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Sluk er noe feilplassert i forhold slukramme.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### KJELLER > BAD

#### ! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Bad med servant, dusjhjørne, ettgreps blandebatteri, baderomsinnredning, vegghengt dusj og veggmontert toalett.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget susterne.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### KJELLER > BAD

#### ! TG 1 Ventilasjon

Elektrisk styrt vifte.  
Tilluftspalte under dør.

# Tilstandsrapport

## KJELLER > BAD

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



## KJELLER > VASKEROM

### Generell

Eldre vaskerom.  
Gulvflatene er pålagt epoxymaling i senere tid.  
Plastsluk ifra 2022. Utført av: firma.

## KJELLER > VASKEROM

### TG 2 Overflater vegger og himling

Overflater med malt murpuss og malte plater.  
Himling med malte plater.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Antydninger til fukt målt i kjelleryttervegg.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Kostnadsestimat er satt under drenering.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## KJELLER > VASKEROM

### TG 2 Overflater Gulv

Støpt gulv.  
Fall til sluk.  
Gulvflatene er pålagt epoxymaling i senere tid.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Epoxymaling er ikke godkjent som tettesjikt på våtrom.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

## KJELLER > VASKEROM

### TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk ifra 2022. Utført av: firma.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må etableres tilfredsstillende tettesjikt/membran på våtrommet.

Kostnadsestimat er satt under overflater gulv.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## KJELLER > VASKEROM

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vaskerom med opplegg for vaskemaskin.

## KJELLER > VASKEROM

### TG 2 Ventilasjon

Ventilasjon igjennom lufteluke i pipe.

#### Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

#### Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## KJELLER > VASKEROM

### TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Overflater og innredning

Innredning med ukjent alder.  
Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate, over og underskap, rillede fronter, glatte fronter, del med glassdør, to porselen kummer, del med fliser i benkerygg, opplegg for oppvaskmaskin, ettgreps blandebatteri og skuffer.  
Integrert koketopp og stekeovn.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist skader på skuffer. Se bilde.  
Behov for justering av skapdører.

## Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



## 1. ETASJE > KJØKKEN

### ! TG 2 Avtrekk

Kjøkkenventilator med kullfilter.

## Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

## Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### ! TG 2 Vannledninger

Stoppekran og vannmåler montert på vaskerom i kjeller.  
Vannledninger av rør i rør. Del med kobberør.  
Koblingskap for vannrør i vegg på vaskerom i kjeller.  
Nytt røropplegg i kjeller ifra 2023. Utført av firma.  
Etablert drengåpning for eventuelt lekkasjevann.

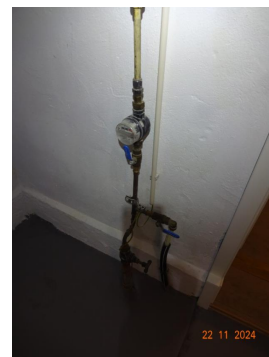
## Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
  - Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.
- Gjelder del med eldre kobberør.

## Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



### ! TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av støpejern og PVC (plastrør).  
Kloakk antatt luftet over tak.

## Vurdering av avvik:

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



# Tilstandsrapport

- Det er påvist at avløpsrør av jern har rustskader.

## Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

**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.

Varmekabler i entré og badetromsgulv.



## TG 2 Varmtvannstank

Eldre varmtvannsbereder plassert på vaskerom i kjeller, 200 liter.

Fast tilkoblet.

Sluk i gulv ved varmtvannsbereder.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

## Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



## 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.*

Tre-faset elektrisk anlegg.

Elskap med automatsikringer, montert på vegg i gang/trapperom i 1.etasje.

Montert strømmåler.

Kursene er merket.

Hovedsikring, 40 A.

Åpent og skjult ledningsnett.

El.kontroll utført i 2022.

Ingen anmerkninger ble avdekket.

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

**Nei**

### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

**Skiftet enkelte stikkontakter/ledningsnett i 1.etasje.**

**Større deler med nytt el.anlegg i kjeller. Nyere inntakskabel.**

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

**Ukjent**

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

**Ja Arbeidsbeskrivelse:**

**Taklampe byttet på kjøkken.**

**1 stk stikk byttet i spisestue.**

**Fremlagt samsvarserklæring ifra 2024.**

**Ikke fremlagt samsvarserklæring på montering av automatsikringer i ca.2014**

# Tilstandsrapport

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Nei**

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

**Nei**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Nei**

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

**Nei**

## Generelt om anlegget

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

**Nei**

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

**Nei**

## Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

**Nei**

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

**Ja**

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

**Nei**

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



## ! TG 0 Branntekniske forhold

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygnings sakkyndig 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.*

Seriekoblet røykvarslere.  
Nyere brannslukningsapparat.  
Montert brannstige.

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 røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
4. Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Byggegrunn antatt med vindavsetning.

### ! TG 2 Fuktsikring og drenering

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

Fuktsikring med grunnmursplast på kjelleryttervegg mot sør. Festet i topplis.

Utvendig tettesjiktet på kjelleryttervegger med tjæresmøring el. Drenering og fuktsikring er ikke synlig da den er nedgravd og ikke tilgjengelig. Kun del av tettesjiktet som er synbart.

#### 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 fuktsikring og drenering.

Topplis til fuktsikring er dårlig festet.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

# Tilstandsrapport

- 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 1 Grunnmur og fundamenter

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

Tilbygget del:

Støpt plate på mark og støpt ringmur.

Antatt isolert under betonggulv og utførelse med fuktsperre mot grunnen.

## ! TG 1 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmur av betongblokker ved huset.

## ! TG 2 Terrengforhold

Ganske flatt terreng inn til boligen, bør være noe fall fra grunnmur. Anbefalt fall er minimum 1:50 i en avstand på minimum 3 m.

**Vurdering av avvik:**

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

**Konsekvens/tiltak**

- Det bør foretas terrengjusteringer.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

# Bygninger på eiendommen

## Frittliggende utebod



### Anvendelse

Lager.

### Byggeår

### Kommentar

Antatt bygget på 1950 tallet.

### Standard

Standard fra byggeåret.

### Vedlikehold

Greit ivaretatt.

### Beskrivelse

#### Innvendig:

Trebjelkelag, antatt uisolert.  
Gulvflater med lakkert tregulv og tregulv.  
Oppført i bindingsverk, uisolert.  
Overflater med malt panel. Bodrom er antatt isolert med flis.  
Himling med malt panel.  
Sperretakkonstruksjon.  
Ventilasjon igjennom veggventil.  
Vindu med ettlags glass.

#### Utvendig:

Fundamentert på støpte vanger.  
Yttervegg kledd med liggende panel.  
Saltakkonstruksjon. Takflatene er tekket med bølgeblekkplater.  
Taket er besiktiget ifra bakkeplan.  
Plassbygget ytterdører.  
Metalltakrenner.  
Platting ved inngang til bodrom.

#### Avvik:

Mangler del med takrenner.  
Ikke etablert undertak.

## Garasje



### Anvendelse

Biloppstilling.

### Byggeår

2024

### Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

### Standard

Standard fra byggeåret.

### Vedlikehold

Noe gjenstående arbeider.

### Beskrivelse

#### Innvendig:

Støpt plate på mark. Sokkel av lettklinkerblokker.  
Oppført i bindingsverk, uisolert.  
Sperretakkonstruksjon. Understøttet med limtretrager. Undertak med duk.  
Montert to leddporter.

#### Utvendig:

Yttervegg kledd med stående panel.  
Saltakkonstruksjon. Takflatene er tekket med takpanner.  
Taket er besiktiget ifra bakkeplan.  
Ytterdør.

#### Avvik:

Noe gjenstående arbeider på garasjen:  
Ikke montert takrenner og nedløp.  
Delvis manglende overflatebehandling av utvendig panel.  
Eier opplyser: Garasjeporter er ikke ferdigstilt. Noe gjenstående arbeider.

# 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)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
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

## Del av tomannsbolig

### 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	44			44			44
1.etasje	56			56	16		56
2.etasje	31			31		7	38
<b>SUM</b>	<b>131</b>				<b>16</b>	<b>7</b>	<b>138</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>131</b>						

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Gang/trapperom, Bad , Kjellerstue , Vaskerom		
1.etasje	Entré , Stue , Kjøkken , Gang/trapperom		
2.etasje	Gang , Soverom , Soverom 2		

### Kommentar

Arealene er beregnet ut i fra oppmålt bruksareal.

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

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger 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:

## Frittliggende utebod

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.etasje		13		13	
<b>SUM</b>		<b>13</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>13</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etasje		Bod , Bod 2	

### 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:*

## Garasje

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.etasje		46		46	
<b>SUM</b>		<b>46</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>46</b>				

### Romfordeling

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

### 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:

## 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)
Del av tomannsbolig	131	0
Frittliggende utebod	0	13
Garasje	0	46

### Kommentar

Del av tomannsbolig

Arealene er beregnet ut ifra 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.

Frittliggende utebod

Arealet er beregnet ut ifra oppmålt bruksareal.

Garasje

Arealet er beregnet ut ifra oppmålt bruksareal.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.11.2024	Erik Sørliet	Takstingeniør
	Cathrine Smikop Larsen	Kunde
	Didrik André Smikop Larsen	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3420 ELVERUM	90	73		1	1666.5 m <sup>2</sup>	<a href="https://apps.geocortex.com/webviewer/?app=40380316fff44124b6824111d7c2cd38">https://apps.geocortex.com/webviewer/?app=40380316fff44124b6824111d7c2cd38</a>	Eiet

### Adresse

Odins veg 5 A

### Hjemmelshaver

1/2 Hjemmelshaver: Cathrine Smikop Larsen  
1/2 Hjemmelshaver: Didrik André Wollebæk  
Agesen

### Eierandel

2 / 5

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Del av tomannsbolig beliggende på Løvbergsmoen i Elverum kommune.  
Veletablert boligfelt med eneboliger.  
Barnevennlig beliggenhet, bolig med utearealer og terrasse orientert mot nordvest.  
Kort vei til dagligvarebutikk, barnehage og skole.  
Elverum sentrum ca. 3,7 km.

### Adkomstvei

Innkjøring fra kommunal vei.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Eiendommen ligger i ett regulert område.

### Om tomten

Felles eiet tomt.  
Hageanlegg opparbeidet med plen og variert beplantning.  
Asfaltert innkjøring og parkering.  
Delvis innhegnet med gjerde og hekk.  
Stiparti belagt med belegningsstein ved inngang.

## Siste hjemmelsovergang

### År

2022

## Forsikring

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

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på 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

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 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/MH3413>

## 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