


# Tilstandsrapport

 Enebolig

 Rølsåsen 61, 2412 SØRSKOGBYGDA

 ELVERUM kommune

 gnr. 196, bnr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 533 m<sup>2</sup> BRA-i: 219 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 27.08.2024

Rapportdato: 04.09.2024

Oppdragsnr.: 14566-1702

Referansenummer: PP4595

Autorisert foretak: Sørli Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Erik Sørli

Vår ref:



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

## Norsk takst

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



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

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

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

## Sørli Takst AS

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

### Rapportansvarlig

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



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeår

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

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



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

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



# Beskrivelse av eiendommen

## Enebolig - Byggeår: 1948

### UTVENDIG

Takflatene er tekket med takpanner.  
Taket er besiktiget fra bakkeplan.  
Ny takteking på eldste del samtidig med etablering av takteking på nybygget.

Pipe med fotbeslag og toppplate.  
Pipe med fotbeslag og toppbeslag.  
Beslått luftehatt for avtrekkskanaler.  
Lakkerte ståltakrenner og nedløp.  
Takstige.  
Beslag i overgang tak og vegg.  
Vannbrettbeslag på vinduer.  
Feieplattform.

### Eldre del:

Boligyttvergger i bindingsverk, etterisolert med mineralull.  
Tilleggsisolert utvendig med 50 mm mineralull.  
Ukjent når dette ble utført.  
Yttervegg kledd med tømmermannpanel.  
Tilbygget del:  
Boligyttvergger i bindingsverk, isolert med mineralull.  
Karnapp i stue.  
Yttervegg kledd med tømmermannpanel.  
Kledningen er sist delvis overflatebehandlet i 2019.

### Eldre del:

Saltakkonstruksjon.  
Sperretakkonstruksjon.  
Bordet undertak.  
Himling isolert med flis.  
Lufting igjennom ventiler i gavlegg og ved raft.  
Loft besiktiget fra luke i himling over 2.etasje, begrenset besiktigelse muligheter av loft.  
Kun deler av loft/takkonstruksjon er besiktiget i eldre del. Lukket og kledd takkonstruksjon over raftekott.  
Det gjøres oppmerksom på at skjulte feil og mangler i konstruksjonene ikke kan avdekkes uten bygningsmessige inngrep.  
Tilbygget del med stue:  
Saltakkonstruksjon.  
Himling antatt isolert med mineralull.  
Luke til loft plassert i gavlegg.  
Loft/takkonstruksjon er ikke besiktiget, luke satt fast ved befarung.  
Loft/takkonstruksjon over bad er ikke besiktiget.

Vinduer med 2 lags isolerglass.  
Observert isolerglass fra 1990 og 1993.  
Det opplyses på generelt grunnlag at punkterte isolerglass kan være vanskelig å oppdage på

grunn av varierende temperaturer og lysforhold.

### Kjeller:

Panelt ytterdør.

### 1.etasje:

Malt ytterdør med glassfelt, sidefelt med glass.  
Terrassedør med isolerglass.  
Terrassedør med 2 lags isolerglass. Adkomst ifra stue til sommerstue.  
Terrassedør med 2 lags isolerglass fra 2006.  
Adkomst til sommerstue.

Adkomst til terrasse fra kjøkken.

Støpte fundamenter.

Impregnerte gulvkonstruksjoner.

Utført med terrassebord og beiset- malt rekkverk.  
Areal på ca. 9 m<sup>2</sup>

Adkomst til terrasse fra sommerstue.

Fundamentert på støpte pilarer.

Impregnerte gulvkonstruksjoner.

Utført med terrassebord og beiset- malt rekkverk.  
Areal på ca. 31 m<sup>2</sup> ved stue.

### Sommerstue:

Understøttet med tresøyer.

Kledd inn og innglasset til sommerstue i ca.2022.

Utført av: faglært/egeninnsats.

Gulvflater med teppe.

Oppført i bindingsverk, antatt isolert med mineralull.

Overflater med panel og tømmermannpanel.

Lukket og kledd himling.

Himling med malt MDF-takpanel.

Vinduer med 2 lags isolerglass.

Skyvedør med glass ifra 2014.

Montert stråleovn.

Strøm.

Terrasseplattning ved inngang sommerstue.

Areal på ca. 4 m<sup>2</sup>

Terrasse ved inngang:

Utført med terrassebord og rekkverk av treverk.

Areal på ca. 3 m<sup>2</sup>

Utvendig beiset tretrapp ved inngang.

Utvendig tretrapp ved inngang til sommerstue.

Utført med rekkverk på en side.

### INNVENDIG

Gulvflater med lakkert tregulv, tregulv, vinylbelegg, laminatgulv og teppe.

Lagt nyere laminatgulv på stue, soverom, kjøkken og TV-stue. Utført av: egeninnsats.

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

Malt div.overflater.

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

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

## Eldre del:

Enkelte gulv er oppført i kjeller.

Støpt gulv i kjeller.

Trebjelkelag i etasjeskillere, isolert med flis.

Tilbygget del:

Oppført gulv i kjeller.

Trebjelkelag i etasjeskiller, isolert med mineralull.

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

Ukjent om det er foretatt radonmålinger.

Murt teglpipe ett løp med luftekanal. Sotluke i kjeller.

Eldre baketakke i kjeller.

Peisovn i TV-stue.

Gnistsikring utført med fliser under ildsted.

Eier opplyser: Boligtilsyn utført av feiervesenet i 2024, ingen anmerkninger.

Elementpipe med ett løp. Sotluke i kjeller.

Utført piperehabilitering med stålrør på 1990 tallet.

Pipe er forlenget.

Forblendet med murt teglstein over tak.

Peisovn i stue. Forblendet med fasadeskifer i stue.

Gnistsikring utført med fliser under ildsted.

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

Kjelleryttervegger av sparesteinsbetong, isolert med treullsementplater (tresonitt) innvendig.

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.

Tilbygget del:

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

Kjelleryttervegger antatt av murte

lettklinkerblokker.

Utforet og kledd kjelleryttervegg på soverom i kjeller.

Påforede kjelleryttervegger er en

risikokonstruksjon, da underliggende

konstruksjonen ikke er tilgjengelig, kan skjule fukt, sprekker og diverse skader.

Har erfaringsmessig hyppigere risiko for fuktskader.

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Krypkjeller under tilbygget del med bad.

Murt ringmur av betonghullblokker rundt

krypkjeller.

Krypkjeller er besiktiget fra åpning i grunnmur.

Krypkjeller er på generelt grunnlag en

risikokonstruksjon, og en konstruksjon med hyppig skadefrekvens.

Lakkert tretrapp til kjeller. Utført med malt rekkverk.

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

Heltre innerdører.

Badstue i kjeller.

Gulvflater med tregulv.

Overflater med panel.

Himling med panel.

El.badstuovn. Ikke montert.

VÅTROM

[Gå til side](#)



# Beskrivelse av eiendommen

Vaskerom/toalettrom i 1.etasje ifra 1990 tallet.  
Gulvflater med våtromsbelegg. Høg terskel.  
Overflater med malt panel.  
Himling med malt panel.  
Toalettrom/vaskerom med sluk, toalett, ettgrep blandebatteri, opplegg for vaskemaskin, rustfri kum og innredning.  
Ventilasjon igjennom takventil og vindusventil.  
Etablert tilluftspalte under innerdør.  
Montert stråleovn.  
Hulltaking er foretatt midt på delevegg mot våtsonen. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier.

Bad i 1.etasje med overflater, installasjoner og komponenter fra ca.2019  
Utført av: egeninnsats/faglært.  
Fremlagt dokumentasjon på rørarbeider. Rør i rør, montering av vegghengt toalett og sluk.  
Dokumentasjon ifra 2019.  
Overflater med våtromsplater.  
Det er foretatt fuktsøk med fuktindikator på fuktutsatte steder. Ved bruk av fuktindikator ble det ikke målt fuktvariasjoner.  
Himling med malt mdf-takpanel. Innfelt downlight i himling.  
Gulvflater med våtromsbelegg.  
Varmekabler i baderomsgulv.  
Ca. 40 mm fall fra topp vannrett sjikt til overkant slukrist.  
Det opplyses på generelt grunnlag at dusjing direkte på vegger og gulv kan redusere overflatenes levetid.  
Plastsluk.  
Synlig våtromsbelegg under klemring.  
Bad med servant, veggmontert toalett, ettgrep blandebatteri, baderomsinnredning, vegghengt dusj og glassdører.  
Drensåpning for eventuelt lekkasjevann under vegghengt toalett.  
Elektrisk styrt vifte.  
Ventilasjon igjennom vindusventil.  
Hulltaking er foretatt nederst på delevegg mot våtsonen. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier.

## KJØKKEN

JKE innredning fra 1990.  
Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate, over og underskap, skuffer, del med blyglassdør, ettgrep blandebatteri, speil fronter, kitchenboard over kjøkkenbenk, opplegg for oppvaskmaskin og to rustfrie kummer med benkebeslag.  
Eier opplyser:  
Tidligere lekkasje ifra oppvaskmaskin på kjøkken.  
Lagt nye gulvflater i ca.2021. Forsikringssak.  
Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

[Gå til side](#)

## TEKNISKE INSTALLASJONER

Stoppekran plassert i kjeller.  
Kobberrør med plastkappe. Del med rør i rør.  
Avløpsledninger av PVC (plastrør).  
Kloakk antatt luftet over tak.  
Ventilasjon gjennom vegg og vinduventiler.

Boligen varmes opp i hovedsak med 2 stk varmepumper luft- luft og suppleres med vedfyring og elvarme.  
Varmepumpe fra 2008.  
Varmekabler i baderomsgulv.

Varmtvannsbereder plassert i kjellerrom. Montert i 2009.  
Ikke fast tilkoblet.  
Sluk i gulv ved varmtvannsbereder.

Elskap med automatsikringer, montert på vegg i 2.etasje.  
Montert strømmåler.  
Åpent og skjult ledningsnett.  
Kursene er merket.  
Eier opplyser: Blir montert ny kurs til varmepumpe og ny varmepumpe før salg.

Brannslukningsapparat fra 2010 og 2024.  
Montert røykvarsler.

## TOMTEFORHOLD

Byggegrunn antatt med jord - morenemasser.  
Del med kjeller:  
Delvis synlig fuktsikring med grunnmursplast.  
Festet i toppliste.  
Etablert deler med grunnmursplast på kjelleryttervegg.  
Drenering og fuktsikring er ellers ikke synlig da den er nedgravd og ikke tilgjengelig.  
Del med krypkjeller.  
Byggegrupp uten etablert drenering.  
Ikke observert grunnmursplast.  
Takvann ført til terreng.

Eldre del:  
Kjelleryttervegger av sparesteinsbetong, isolert med treullsementplater (tresonitt) innvendig.  
Tilbygget del:  
Kjelleryttervegger antatt av murte lettklinkerblokker.  
Krypkjeller under tilbygget del med bad.  
Murt ringmur av betonghullblokker rundt krypkjeller.  
Forstøtningsmur ved inngang til kjeller.  
Privat. Føres ut i flere kummer med infiltrasjonsgrøft. Etablert i 1988.

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

## Enebolig

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

## Garasjeuthus

- Det foreligger ikke tegninger

## Låve

- Det foreligger ikke tegninger

## Tidligere fjøs ombygd til festlokale

- Det foreligger ikke tegninger

## Grisehus

- Det foreligger ikke tegninger

## Uthus

- Det foreligger ikke tegninger

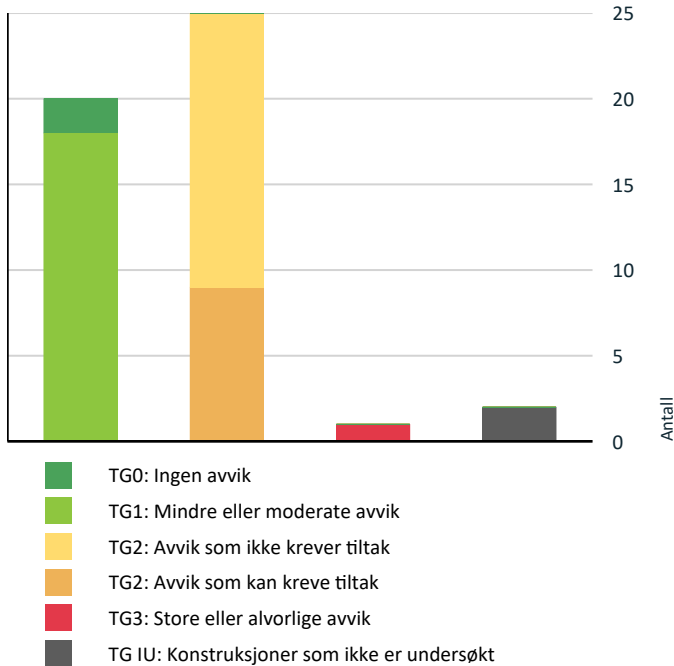
## Frittliggende lagerrom

- Det foreligger ikke tegninger



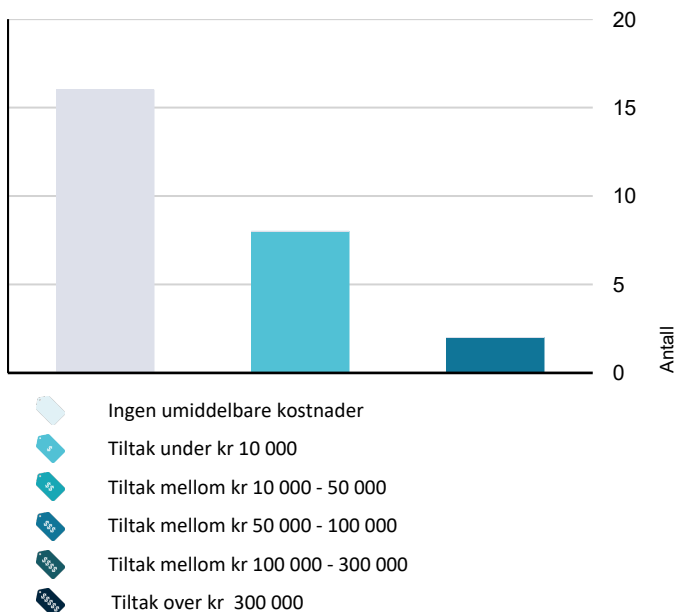
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Boligen med tilhørende installasjoner og komponenter, er forutsatt utført etter byggeårets- byggeårenes normer, byggeforskrifter, regler og lovverk. Boligen er besiktiget møblert, alle flater var ikke tilgjengelige. De fremmøtte ved befaring, opplyser at de ikke er kjent med noen feil, mangler, påbud eller andre relevante opplysninger, utover anført i taksten. Det tas forbehold vedrørende skjulte feil eller mangler i takstobjektet. Tilstandsrapporten gjelder kun boligen. Garasjeuthus, grisehus, låve, uthus, uthus 2 og tidligere fjøs ombygd til pub er kun enkelt beskrevet.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > 1.etasje > Vaskerom/toalettrom > Generell [Gå til side](#)

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

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

! Tomteforhold > Drenering - 2 [Gå til side](#)

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

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

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

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

#### ! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

# Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Taktekking	<a href="#">Gå til side</a>
! Utvendig > Nedløp og beslag	<a href="#">Gå til side</a>
! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	<a href="#">Gå til side</a>
! Utvendig > Vinduer	<a href="#">Gå til side</a>
! Utvendig > Dører	<a href="#">Gå til side</a>
! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	<a href="#">Gå til side</a>
! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2	<a href="#">Gå til side</a>
! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 4	<a href="#">Gå til side</a>
! Innvendig > Overflater	<a href="#">Gå til side</a>
! Innvendig > Pipe og ildsted	<a href="#">Gå til side</a>
! Innvendig > Rom Under Terreng	<a href="#">Gå til side</a>
! Innvendig > Innvendige trapper	<a href="#">Gå til side</a>
! Innvendig > Innvendige dører	<a href="#">Gå til side</a>
! Tekniske installasjoner > Vannledninger	<a href="#">Gå til side</a>
! Tekniske installasjoner > Avløpsrør	<a href="#">Gå til side</a>
! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	<a href="#">Gå til side</a>

# Tilstandsrapport

## ENE BOLIG



**Byggeår**  
1948

**Kommentar**  
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

**Anvendelse**  
Hjemmelshavere bor i boligen.

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

**Vedlikehold**  
Greit ivaretatt.

### Tilbygg / modernisering

1990	Tilbygg	Med stue mot vest. Kilde: eiendomsverdi.no. Utført av:faglært.
2019	Modernisering	Bad i 1.etasje med overflater, installasjoner og komponenter fra 2019. Utført av: egeninnsats/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 på eldste del samtidig med etablering av taktekking på nybygget.

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### ⚠ TG 2 Nedløp og beslag

Pipe med fotbeslag og toppplate.  
Pipe med fotbeslag og toppbeslag.  
Beslått luftehatt for avtrekkskanaler.  
Lakkerte ståltakrenner og nedløp.  
Takstige.  
Beslag i overgang tak og vegg.  
Vannbrettbeslag på vinduer.  
Feieplattform.

#### 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.

#### 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:  
Boligyttervegger i bindingsverk, etterisolert med mineralull.  
Tilleggsisolert utvendig med 50 mm mineralull. Ukjent når dette ble utført.  
Yttervegg kledd med tømmermannpanel.

Tilbygget del:  
Boligyttervegger i bindingsverk, isolert med mineralull.  
Karnapp i stue.  
Yttervegg kledd med tømmermannpanel.

Kledningen er sist delvis overflatebehandlet i 2019.

#### Vurdering av avvik:

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

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

#### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

# Tilstandsrapport



## ! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekkning*

Eldre del:

Saltakkonstruksjon.

Sperretakkonstruksjon.

Bordet undertak.

Himling isolert med flis.

Lufting igjennom ventiler i gavlvegg og ved raft.

Loft besiktiget fra luke i himling over 2.etasje, begrenset besiktigelse muligheter av loft.

Kun deler av loft/takkonstruksjon er besiktiget i eldre del. Lukket og kledd takkonstruksjon over raftekott.

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

**Vurdering av avvik:**

- Det er påvist andre avvik:

Det er plassert musefelle på raftekott.

**Konsekvens/tiltak**

- Andre tiltak:

Anbefaler ytterligere undersøkelser.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## ! TG IU Takkonstruksjon/Loft - 2

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekkning*

Tilbygget del med stue:

Saltakkonstruksjon.

Himling antatt isolert med mineralull.

Luke til loft plassert i gavlvegg. Loft/takkonstruksjon er ikke besiktiget, luke satt fast ved befaring.

Loft/takkonstruksjon over bad er ikke besiktiget.

## ! TG 2 Vinduer

Vinduer med 2 lags isolerglass.

Observert isolerglass fra 1990 og 1993.

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.

**Konsekvens/tiltak**

- Vinduer må justeres.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## ! TG 2 Dører

Kjeller:

Panelt ytterdør.

1.etasje:

Malt ytterdør med glassfelt, sidefelt med glass.

Terrassedør med isolerglass.

Terrassedør med 2 lags isolerglass. Adkomst ifra stue til sommerstue.

Terrassedør med 2 lags isolerglass fra 2006. Adkomst til sommerstue.

**Vurdering av avvik:**

- Det er påvist andre avvik:

Ytterdør til kjeller har behov for justering.

**Konsekvens/tiltak**

- Andre tiltak:

Bør justeres.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

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

Adkomst til terrasse fra kjøkken.

Støpte fundamenter.

Impregnerte gulvkonstruksjoner.

Utført med terrassebord og beiset- malt rekkverk.

Areal på ca. 9 m<sup>2</sup>

**Vurdering av avvik:**

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

§ 12-15 i Byggeteknisk forskrift (TEK17). Utforming av rekkverk

Rekkverk skal ha høyde og utforming som sikrer mot fall og sammenstøt.

Rekkverk skal utformes slik at klatring forhindres.

Målt rekkverkshøyde: Ca. 82 cm.

Minstehøyde på rekkverk er 100 cm.

Noe skjevheter i fundamentene.

**Konsekvens/tiltak**

# Tilstandsrapport

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

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

Adkomst til terrasse fra sommerstue.  
Fundamentert på støpte pilarer.  
Impregnerte gulvkonstruksjoner.  
Utført med terrassebord og beiset- malt rekkverk.  
Areal på ca. 31 m<sup>2</sup> ved stue.

### Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- § 12-15 i Byggeteknisk forskrift (TEK17). Utforming av rekkverk  
Rekkverk skal ha høyde og utforming som sikrer mot fall og sammenstøt.  
Rekkverk skal utformes slik at klatring forhindres.  
Målt rekkverkshøyde: Ca. 88 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 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 3

Sommerstue:  
Understøttet med tresøyler.  
Kledd inn og innglasset til sommerstue i ca.2022. Utført av:  
faglært/egeninnsats.  
Gulvflater med teppe.  
Oppført i bindingsverk, antatt isolert med mineralull.  
Overflater med panel og tømmermannpanel.  
Lukket og kledd himling.  
Himling med malt MDF-takpanel.  
Vinduer med 2 lags isolerglass.  
Skyvedør med glass ifra 2014.  
Montert stråleovn.  
Strøm.

Terrasseplattning ved inngang sommerstue.  
Areal på ca. 4 m<sup>2</sup>

## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 4

Terrasse ved inngang:  
Utført med terrassebord og rekkverk av treverk.  
Areal på ca. 3 m<sup>2</sup>

### Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- § 12-15 i Byggeteknisk forskrift (TEK17). Utforming av rekkverk  
Rekkverk skal ha høyde og utforming som sikrer mot fall og sammenstøt.  
Rekkverk skal utformes slik at klatring forhindres.  
Målt rekkverkshøyde: Ca.90 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 2 Utvendige trapper

Utvendig beiset tretrapp ved inngang.  
Utvendig tretrapp ved inngang til sommerstue. Utført med rekkverk på en side.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Løst rekkverk til trapp ved inngang.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## INNVENDIG

## TG 2 Overflater

Gulvflater med lakkert tregulv, tregulv, vinylbelegg, laminatgulv og teppe.  
Lagt nyere laminatgulv på stue, soverom, kjøkken og TV-stue. Utført av:  
egeninnsats.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Gjenstående arbeider: Mangler del med taklist og gulvlist på soverom i kjeller.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TG 2 Overflater - 2

Overflater med malte MDF-veggplater, panel, malt tapet, brystningspanel, malt panel og malt strietapet.  
Malt div.overflater.  
Himlinger med malt panel, folierte takessplater, malt MDF-takpanel og panel.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Det er påvist fuktskjolder i himlingsplate ved ildsted over stue i tilbygget del. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier.  
Det er påvist fuktmerker på vegg i raftekott. Tørt ved befaring.  
Mangler gerikt rundt åpning i mellom trapperom/TV-stue.  
Det er påvist løs tapet i kjeller.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Anbefaler ytterligere undersøkelser.
- Kostnadsestimat: Under 10 000**

# Tilstandsrapport



## TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn - 2

Tilbygget del:  
Oppforet gulv i kjeller.  
Trebjelkelag i etasjeskiller, isolert med mineralull.

## TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Eldre del:  
Enkelte gulv er oppforet i kjeller.  
Støpt gulv i kjeller.  
Trebjelkelag i etasjeskillere, isolert med flis.

## TG 2 Radon

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

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Under 10 000

## TG 1 Pipe og ildsted - 2

Elementpipe med ett løp. Sotluke i kjeller.  
Utført piperehabilitering med stålrør på 1990 tallet.  
Pipe er forlenget.  
Forblendet med murt teglstein over tak.  
Peisovn i stue. Forblendet med fasadeskifer i stue.  
Gnistsikring utført med fliser under ildsted.



## TG 2 Pipe og ildsted

Murt teglpipe ett løp med luftekanal. Sotluke i kjeller.  
Eldre baketakke i kjeller.  
Peisovn i TV-stue.  
Gnistsikring utført med fliser 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.

### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



## TG 2 Rom Under Terreng



# Tilstandsrapport

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Antatt at boligen er fundamentert med støpte søler til fast byggegrunn. Kjelleryttervegger av sparesteinsbetong, isolert med treullsementplater (tresonitt) innvendig.

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.

Tilbygget del:

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

Kjelleryttervegger antatt av murte lettklinkerblokker.

Utført og kledd kjelleryttervegg på soverom i kjeller.

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

Har erfaringsmessig hyppigere risiko for fuktskader.

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

**Vurdering av avvik:**

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

Enkelte fuktmerker i gulv.

Steder med saltutslag på kjelleryttervegger, etter fuktgjennomgang i veggene.

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

Det er foretatt fuktsøk med fuktindikator i kjeller. Ved bruk av fuktindikator ble det målt fuktvariasjoner.

Hulltaking er foretatt og ved bruk av fuktmåler ble det registrert forhøyede verdier.

**Konsekvens/tiltak**

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

Kostnadsestimat er satt under drenering.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



## TG 2 Kryp kjeller

Kryp kjeller under tilbygget del med bad.

Murt ringmur av betonghullblokker rundt kryptjeller.

Kryptjeller er besiktiget fra åpning i grunnmur.

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

**Vurdering av avvik:**

- Det er ikke tilfredsstillende ventilering av kryptjeller.
- Det er påvist andre avvik:

Observerte rester av bygningsavfall i kryptjeller. Trematerialer gir grobunn for sopp og mugg. Trematerialer bør fjernes.

Det er påvist fuktmerker i grunnmur.

Det er mangler dampsperrer på jordbakken i kryptjeller.

**Konsekvens/tiltak**

- Bedre ventilering må etableres.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## TG 2 Innvendige trapper

Lakkert tretrapp til kjeller. Utført med malt rekkverk.

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

**Vurdering av avvik:**

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- 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 åpninger opp til dagens krav.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TG 2 Innvendige dører

Heltre innerdører.

**Vurdering av avvik:**

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

**Konsekvens/tiltak**

- Enkelte dører må justeres.



# Tilstandsrapport

**Kostnadsestimat:** Ingen umiddelbar kostnad

## TG 1 Andre innvendige forhold

Badstue i kjeller.  
Gulvflater med tregulv.  
Overflater med panel.  
Himling med panel.  
El.badstuovn. Ikke montert.

## VÅTROM

### 1.ETASJE > VASKEROM/TOALETTROM

#### TG 3 Generell

Vaskerom/toalettrom ifra 1990 tallet.  
Gulvflater med våtromsbelegg. Høg terskel.  
Overflater med malt panel.  
Himling med malt panel.  
Toalettrom/vaskerom med sluk, toalett, ettgreps blandebatteri, opplegg for vaskemaskin, rustfri kum og innredning.  
Ventilasjon igjennom takventil og vindusventil.  
Etablert tilluftspalte under innerdør.  
Montert stråleovn.

#### Vurdering av avvik:

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

Vaskerom/toalettrom er bygget etter byggeforskrifter gjeldende før 1997.

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

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

### 1.ETASJE > VASKEROM/TOALETTROM

#### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



### 1.ETASJE > BAD

#### Generell

Bad med overflater, installasjoner og komponenter fra ca.2019  
Utført av: egeninnsats/faglært.  
Fremlagt dokumentasjon på rørarbeider. Rør i rør, montering av vegghengt toalett og sluk. Dokumentasjon ifra 2019.

### 1.ETASJE > 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 malt mdf-takpanel. Innfelt downlight i himling.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Innerdør i våtsonen, glassdører hindrer direkte vannsprut på innerdør.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Innerdør må fuktbeskyttes for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

### 1.ETASJE > BAD

#### TG 1 Overflater Gulv

Gulvflater med våtromsbelegg.  
Varmekabler i baderomsgulv.  
Ca. 40 mm fall fra topp vannrett slikt til overkant slukrist.  
Det opplyses på generelt grunnlag at dusjing direkte på vegger og gulv kan redusere overflatenes levetid.

### 1.ETASJE > BAD

#### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk.  
Synlig våtromsbelegg under klemring.

# Tilstandsrapport

## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Bad med servant, veggmontert toalett, ettgreps blandebatteri, baderomsinnredning, vegghengt dusj og glassdører. Dremsåpning for eventuelt lekkasjevann under vegghengt toalett.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Ventilasjon

Elektrisk styrt vifte.  
Ventilasjon igjennom vindusventil.

#### Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

#### Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



## KJØKKEN

## 1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

JKE innredning fra 1990.

Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate, over og underskap, skuffer, del med blyglassdør, ettgreps blandebatteri, speil fronter, kitchenboard over kjøkkenbenk, opplegg for oppvaskmaskin og to rustfrie kummer med benkebeslag.

Eier opplyser:

Tidligere lekkasje ifra oppvaskmaskin på kjøkken.

Lagt nye gulvflater i ca.2021. Forsikrings sak.

## 1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

Stoppekran plassert i kjeller.  
Kobberrør med plastkappe. Del med rør i rør.

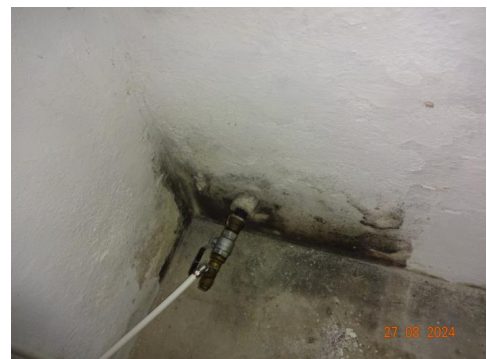
#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



# Tilstandsrapport

## TG 2 Avløpsrør

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

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat:** Ingen umiddelbar kostnad

## TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon gjennom vegg og vinduventiler.

## TG 1 Andre VVS-installasjoner

Boligen varmes opp i hovedsak med 2 stk varmepumper luft- luft og suppleres med vedfyring og elvarme.  
Varmepumpe fra 2008.  
Varmekabler i baderomsgulv.



## TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder plassert i kjellerrom. Montert i 2009.  
Ikke fast tilkoblet.  
Sluk i gulv ved varmtvannsbereder.



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

Elskap med automatsikringer, montert på vegg i 2. etasje.  
Montert strømmåler.  
Åpent og skjult ledningsnett.  
Kursene er merket.

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.  
**Ukjent alder.**
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:  
Opplegg til varmepumpe. Ny kurs, se over sikringsskap og koble av og kappe stiger til uthus.  
Fremlagt samsvarserklæring ifra 2024.  
Ettermontert automatsikring for kurs 1.  
Ikke fremlagt samsvarserklæring.**  
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?

# Tilstandsrapport

Nei

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

Nei

## Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

## Inntak og sikringskap

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

Nei

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

Ja

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

Nei

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Brannslukningsapparat fra 2010 og 2024.

Montert røykvarslar.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

3. Er det mangler på røykvarslar i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Byggegrunn antatt med jord - morenemasser.

### TG 2 Drenering

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

Del med kjeller:

Delvis synlig fuktsikring med grunnmursplast. Festet i topplist.

Etablert deler med grunnmursplast på kjelleryttervegg.

Drenering og fuktsikring er ellers ikke synlig da den er nedgravd og ikke tilgjengelig.

#### 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.
- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Mangler del med grunnmursplast på kjelleryttervegg.

Drenering og fuktsikring av kjelleryttervegger har svakheter, påvist med saltutslag i kjeller.

#### Konsekvens/tiltak

- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

### TG IU Drenering - 2

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

Del med krypkjeller.

Byggegrep uten etablert drenering.

Ikke observert grunnmursplast.

Takvann ført til terreng.

### TG 2 Grunnmur og fundamenter

Eldre del:

Kjelleryttervegger av sparesteinsbetong, isolert med treullsementplater (tresonitt) innvendig.

Tilbygget del:

Kjelleryttervegger antatt av murte lettklinkerblokker.

#### Vurdering av avvik:

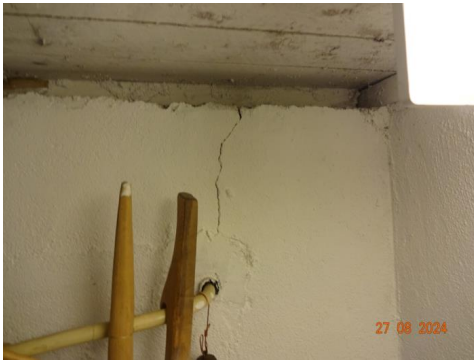
- Grunnmuren har sprekkdannelser.

#### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

# Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Under 10 000



## ! TG 1 Grunnmur og fundamenter - 2

Krypkjeller under tilbygget del med bad.  
Murt ringmur av betonghullblokker rundt krypkjeller.

## ! TG 1 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmur ved inngang til kjeller.

## ! TG 0 Terrengforhold

Ingen spesielle anmerkninger.

## ! TG 1 Septiktank

Privat. Føres ut i flere kummer med infiltrasjonsgrøft. Etablert i 1988.

# Bygninger på eiendommen

## Garasjeuthus



### Anvendelse

Lager, biloppstilling.

### Byggeår

1990

### Kommentar

Ca.byggeår. Eiers opplysning.

### Standard

Standard fra byggeåret.

### Vedlikehold

Greit ivaretatt.



## Beskrivelse

### Innvendig:

Støpt gulv. Sokkel av lettklinkerblokker.  
Oppført i bindingsverk, antatt isolert med mineralull.  
Overflater med malte plater.  
Vedskjul er uisolert.  
Himling med malte plater og folierte takessplater.  
Plassbygget takkonstruksjon. Undertak med malte plater.  
Kun del av takkonstruksjon er besiktiget.  
To stk leddporter med motorstyring.  
To-fløyet ytterdør.  
Bygget varmes opp med panelovn.  
Vinduer med 2 lags isolerglass.  
Lys og strøm.

### Utvendig:

Yttervegg kledd med tømmermannpanel.  
Saltakkonstruksjon. Takflatene er tekket med takpanner.  
Taket er besiktiget ifra bakkeplan.  
Lakkerte ståltakrenner og nedløp.  
Isbordbeslag.  
Vannbrettbeslag.

### Inntilbygget drivhus:

Gulv belagt med belegningsstein.  
Oppført i bindingsverk, uisolert.  
Yttervegg kledd med stående panel.  
Sperretakkonstruksjon. Takflatene er tekket med profilerte takplater av plast.  
Pulttakkonstruksjon.  
Ytterdør med blyglass.

### Overbygget takkonstruksjon for grill.

Gulvflater med terrassebord.  
Oppført i bindingsverk.  
Pulttakkonstruksjon. Takflatene er tekket med profilerte plater av plast.  
Sperretakkonstruksjon. Vindu med ettlags glass.

### Carport:

Gruset gulv.  
Overflater med panel.  
Himling med panel.

### Avvik:

Det er påvist sprekk i vindusglass.  
Riss/sprekk i gulv.  
Skjevheter i takkonstruksjon.



## Låve



### Anvendelse

Lager.

### Byggeår

### Kommentar

Ukjent byggeår.

### Standard

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

### Vedlikehold

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

### Beskrivelse

#### Innvendig:

Gulvflater med tregulv.

Oppført i trekonstruksjoner, uisolert.

Tretakkonstruksjoner. Undertak med sponfliser.

#### Utvendig:

Fundamentert på naturstein.

Yttervegger kledd med stående låvepanel og laftet tømmer.

Saltakkonstruksjon. Takflatene er tekket med bølgeblekkplater.

Taket er besikket ifra bakkeplan.

Plassbygget ytterdører.

Låvebru av trekonstruksjoner.

#### Inntilbygget utedo:

Gulvflater med vinylbelegg.

Oppført i bindingsverk, uisolert.

Sperretakkonstruksjon.

Takflatene er tekket med profilerte metallplater.

#### Avvik:

Skjevheter i takkonstruksjon.

Råteskadet laftet tømmer.

Mangler takrenner og nedløp.

Rust på takplatene.

Eldre låve, generelt med preg etter aldersforvitring og manglende vedlikehold. Må påregne aldersforvitring og skader. Kun deler er besikket.

### Tilbygg / modernisering

2018	Tilbygg	Med utedo. Kilde: eiers opplysning.
------	---------	-------------------------------------

## Tidligere fjøs ombygd til festlokale



### Anvendelse

Stue/pub

### Byggeår

### Kommentar

Ukjent byggeår. Tidligere fjøs er ombygget til stue/pub i 2018. Utført av: egeninnsats.

### Standard

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

### Vedlikehold

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

### Beskrivelse

Innvendig:

Gulvflater med tregulv.

Trebjelkelag, antatt uisolert.

Yttervegger av laftet tømmer.

Åstak. Lukket og kledd himling.

Bar i stue. Benker med sitteplasser.

Koblet glassrammer, 1+1 glass.

Vindu med 2 lags glass.

Utvendig:

Fundamentert på grunnmur av naturstein.

Yttervegger av laftet tømmer. Del med tømmermannpanel.

Saltakkonstruksjon. Takflatene er tekket med bølgeblekkplater.

Overbygget takkonstruksjon over inngang.

Gulvflater med terrassebord. Utført med rekkverk av treverk.

Understøttet med stolper.

Takflatene er tekket med profilerte metallplater.

Taket er besiktiget ifra bakkeplan.

Avvik:

Rust på takplatene.

Ikke montert takrenner og nedløp.

Råteskadet taksperre.

Skjevheter i takkonstruksjonen.

Eldre bygg, generelt med preg etter aldersforvitring og noe manglende vedlikehold. Må påregne aldersforvittringer og skader.

## Grisehus



### Anvendelse

Lager.

### Byggeår

### Kommentar

Ukjent byggeår.

### Standard

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

### Vedlikehold

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

### Beskrivelse

Innvendig:

Støpt gulv.

Støpte og laftet yttervegger.

Himling med panel.

Utvendig:

Yttervegger av laftet tømmer og støpte vegger.

Saltakkonstruksjon. Takflatene er tekket med bølgeblekkplater.

Taket er besikket ifra bakkeplan.

Plassbygget ytterdør.

Avvik:

Rust på takplatene.

Mangler takrenner og nedløp.

Eldre grisehus, generelt med preg etter aldersforvitring og manglende vedlikehold. Må påregne aldersforvitring og skader.

## Uthus



### Anvendelse

Lager, hobbyrom og traktorgarasje

### Byggeår

### Kommentar

Ukjent byggeår.

### Standard

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

### Vedlikehold

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

---

## Beskrivelse

### Innvendig:

Gulvflater med malte plater.  
Trebjelkelag, antatt isolert med flis eller mineralull.  
Oppført i bindingsverk, antatt isolert med flis eller mineralull.  
Himling med malte plater.  
Lukket og kledd himling.  
Sperretakkonstruksjon.  
Varevinduer, 1+1 glass.  
Ventilasjon igjennom veggventil.

Elementpipe. Sotluke.  
Vedovn i hobbyrom.  
Gnistsikring utført med kobberplate under ildsted.

El.skap med skrusikringer.  
Strøm er frakoblet.

### Utvendig:

Fundamentert på lettklinkerblokker og trepilarer.  
Del med støpt ringmur.  
Yttervegg kledd med tømmermannpanel.  
Pulttakkonstruksjon. Takflatene er tekket med bølgeblikkplater.  
Taket er besiktiget ifra bakkeplan.  
Del med metalltakrenner.  
Ytterdør med glassfelt.  
Rampe ved inngang.  
Plassbygget ytterdør.

### Traktorgarasje:

Jordgulv.  
Oppført i bindingsverk, uisolert.  
Sperretakkonstruksjon.  
Takflatene er tekket med bølgeblikkplater.

### Avvik:

Det er påvist fuktmerker i himling over lagerrom. Ved bruk av fuktmåler ble det registrert forhøyede verdier.  
Setningsskader i gulv.  
Mangler del med takrenner og nedløp.  
Eldre uthus, generelt med preg etter aldersforvitring og manglende vedlikehold. Må påregne aldersforvittringer og skader. Kun deler er besiktiget.

## Frittliggende lagerrom



### Anvendelse

Lager.

### Byggeår

### Kommentar

Ukjent byggeår.

### Standard

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

### Vedlikehold

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

### Beskrivelse

Innvendig:

Støpt gulv.

Oppført i bindingsverk, uisolert.

Plassbygget takkonstruksjon.

Utvendig:

Yttervegg kledd med stående låvepanel.

Saltakkonstruksjon. Takflatene er tekket med bølgeblekkplarer.

Taket er besiktiget ifra bakkeplan.

Plassbygget ytterdør.

Metalltakrenner.

Avvik:

Rust på takplatene.

Sprekker i gulv.

Råteskadet panel.

Ikke etablert undertak.

Eldre frittliggende lagerrom, generelt med preg etter aldersforvitring og manglende vedlikehold. Må påregne aldersforvitring og skader.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

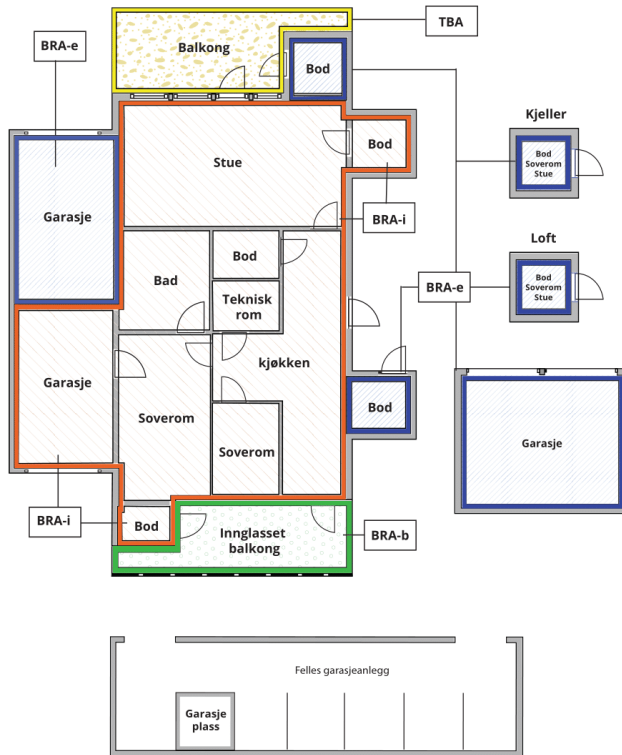
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

**Internt bruksareal (BRA-i)** Arealet innenfor boenheten(e)

**Ekstern bruksareal (BRA-e)** Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod

**Innglasset balkong mv (BRA-b)** Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)

**Terrasse- og balkongareal (TBA)** Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

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

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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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



# Arealer

## Enebolig

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Kjeller	80			80		16	96
1.etasje	108		21	129	49		129
2.etasje	31			31		17	48
<b>SUM</b>	<b>219</b>		<b>21</b>		<b>49</b>	<b>33</b>	<b>273</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>240</b>						

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Gang , Soverom/kjellerstue, Soverom 2, Soverom 3, Trapperom/gang, Kjellerrom		
1.etasje	Vindfang , Gang , Vaskerom/toalettrom, Kjøkken , Soverom , Bad , TV-stue , Stue		Sommerstue
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 kjeller og 2.etasje.

Badstue og ett soverom i kjeller uten målverdig areal. Ca. areal: 16m<sup>2</sup>

To raftekott i 2.etasje uten målverdig areal. Ca. areal: 15m<sup>2</sup>

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

*Kommentar:*

#### Brannceller

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

Ja  Nei

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

#### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Badstue og ett soverom i kjeller uten målverdig areal. Takhøyde: 1,66 meter og 1,98 meter.

## Garasjeuthus



## 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		84		84	
Inntilbygget drivhus		9		9	4
<b>SUM</b>		<b>93</b>			<b>4</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>93</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etasje		Garasje , Hobbyrom , Lagerrom , Vedskjul	
Inntilbygget drivhus		Drivhus	

## Kommentar

Arealet er beregnet ut ifra oppmålt bruksareal.

Carport, ikke beregningsmessig areal. Ca. areal: 12m<sup>2</sup>

Overbygget takkonstruksjon ved drivhus uten målverdig areal. Ca. areal: 6m<sup>2</sup>

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:*

### 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

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Låve

## Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1.etasje		61		61		2	63
2.etasje		18		18			18
<b>SUM</b>		<b>79</b>				<b>2</b>	<b>81</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>79</b>						

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etasje		Lagerrom , Lagerrom 2, Lagerrom 3	
2.etasje		Lagerrom	

### 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:

## Tidligere fjøs ombygd til festlokale

### 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		35		35	7
<b>SUM</b>		<b>35</b>			<b>7</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>35</b>				

## Romfordeling

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

### 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 byggt teknisk 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 tak høyde?  Ja  Nei

Kommentar:

## Grisehus

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. etasje						9	9
<b>SUM</b>						<b>9</b>	<b>9</b>
<b>SUM BRA</b>							

### Romfordeling

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

### Kommentar

Grisehus har ikke måleverdig areal. Ca. areal: 9m<sup>2</sup>  
Takhøyde: Ca. 1,69 meter.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

### 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

### Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller tak høyde?  Ja  Nei

Kommentar:

## Uthus

### 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		55		55	

Traktorgarasje		17		17	
<b>SUM</b>		<b>72</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>72</b>				

### Romfordeling

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

### 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:*

### Frittliggende lagerrom

#### 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		14		14	
<b>SUM</b>		<b>14</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>14</b>				

### Romfordeling

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

### 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)
Enebolig	196	45
Garasjeuthus	13	80
Låve	0	79
Tidligere fjøs ombygd til festlokale	35	0
Grisehus	0	0
Uthus	0	72
Frittliggende lagerrom	0	14

### Kommentar

Enebolig

Arealene er beregnet ut i fra oppmålt bruksareal.  
Takhøyder under 1,9 m er grensen for målbart areal, er oppmålt etter NS 3940. Deler med lav takhøyde uten målbart areal i kjeller og 2.etasje.  
Badstue og ett soverom i kjeller uten målverdig areal. Ca. areal: 16m<sup>2</sup>  
To raftekott i 2.etasje uten målverdig areal. Ca. areal: 15m<sup>2</sup>

Garasjeuthus

Arealet er beregnet ut ifra oppmålt bruksareal.  
Carport, ikke beregningsmessig areal. Ca. areal: 12m<sup>2</sup>  
Overbygget takkonstruksjon ved drivhus uten målverdig areal. Ca. areal: 6m<sup>2</sup>

Låve

Arealet er beregnet ut ifra oppmålt bruksareal.

Tidligere fjøs ombygd til festlokale

Arealet er beregnet ut ifra oppmålt bruksareal.

Grisehus

Grisehus har ikke målverdig areal. Ca. areal: 9m<sup>2</sup>  
Takhøyde: Ca. 1,69 meter.

Uthus

Arealet er beregnet ut ifra oppmålt bruksareal.

Frittliggende lagerrom

Arealet er beregnet ut ifra oppmålt bruksareal.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.8.2024	Erik Sørli	Takstingeniør
	Inger Lise Gulbrandsen	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3420 ELVERUM	196	1		0	69293.1 m <sup>2</sup>	Eiendomsverdi.no	Eiet

### Adresse

Rølsåsen 61

### Hjemmelshaver

1/1 Hjemmelshaver: Inger Lise Gulbrandsen

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger i Rølsåsen i Elverum kommune.  
Område med noe bebyggelse i landlig skog og landbruksområde.  
Landlig beliggenhet, bolig med utearealer og terrasse orientert mot sør og vest.  
Elverum sentrum ca. 14 km.

### Adkomstvei

Innkjøring fra kommunal vei.

### Tilknytning vann

Privat. Vann i fra eldre brønn på nabotomt. Brønn deles med nabo. Tinglyst rettighet.  
Naturlig trykk.

### Tilknytning avløp

Privat. Førres ut i flere kummer med infiltrasjonsgrøft. Etablert i 1988.

### Regulering

Reguleringsplan: nei.  
Kommuneplan: ja.

### Om tomten

Hellende tomt mot sør.  
Hageanlegg opparbeidet med plen og variert beplantning.  
Gruset innkjøring og parkering.  
Delvis innhegnet med gjerde.  
Opplysninger hentet på <https://gardskart.nibio.no>. Eiendommen er på totalt 69,4 mål, derav 4,0 mål fulldyrka, 56,9 mål skog, 5,3 mål annet markslag og 3,2 mål bebygd.

## Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	Type
0	Annet

## Forsikring

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

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

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



# 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 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.
- Fuktsøk: 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 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 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/PP4595>

## 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