

# Tilstandsrapport



Enebolig



Lømovegen 5, 2416 JØMNA



ELVERUM kommune



gnr. 71, bnr. 163

Sum areal alle bygg: BRA: 261 m<sup>2</sup> BRA-i: 183 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 17.02.2026

Rapportdato: 22.02.2026

Oppdragsnr.: 14566-1947

Referansenummer: OL5255

Autorisert foretak: Sørli Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Erik Sørli



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

# 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

971 22 916



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak 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.



### 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.

## Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

## Enebolig - Byggeår: 1921

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takflatene er tekket med betongtakstein. Ukjent alder.  
Taktekking ikke besiktiget på grunn av snø på taket.

Helbeslått pipetopp.  
Lakkerte ståltakrenner og nedløp.  
Isbordbeslag.  
Feieplattform.  
Større deler av utvendige beslag er ikke besiktiget på grunn av snø.  
Kun synlige beslag og takrenner er vurdert.

1 og 2.etasje:  
Yttervegger av laftet tømmer. Ukjent vedrørende isolasjon i påforet konstruksjon.  
Yttervegger kledd med tømmermannpanel og liggende panel.  
Del med bindingsverk i 3.etasje. Isolert med flis -og/eller mineralull.  
Tilbygget del:  
Boligyttervegger i bindingsverk, isolert med mineralull.

Saltakkonstruksjon.  
Sperretakkonstruksjon.  
Bordet undertak.  
Himling isolert med flis.  
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.  
Kledde gesimser uten luftespalter.  
Tilbygget del:  
Lukket og kledd takkonstruksjon.  
Loft/takkonstruksjonen er ikke besiktiget.

Kjellervinduer, 1+1 glass.  
Varevinduer, 1+1 glass.  
Vindu med isolerglass på bad i 1.etasje.  
Malt ytterdør med glassfelt.  
Malt ytterdør med to glassfelt, 2 lags isolerglass fra 1994.

Adkomst til delvis overbygget veranda fra stue.  
Fundamentert på lettklinkerblokker og stolper ned på heller.  
Impregnerte gulvkonstruksjoner.  
Utført med terrassebord, beiset- malt rekkverk og levegg.  
Areal på ca. 26m<sup>2</sup> ved stue.  
Overbygget takkonstruksjon. Lukket og kledd himling.  
Vinduer med ettlags glass.

Liten terrasse ved inngang. Utført med rekkverk på en side.  
Utvendig tretrapp.

Utvendige tretrapper.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulvflater med fliser, vinylbelegg, laminatgulv og tregulv.  
Overflater med panel, malte plater, malt strietapet, malt panel og malte MDF-veggplater.  
Himlinger med panel, malte plater og malt panel.

Trebjelkelag i etasjeskillere, isolert med flis.

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.  
Peisovn i stue.  
Gnistsikring utført med metallplate under ildsted.

Støpt gulv.  
Kjelleryttervegger av sparesteinsbetong og murt teglstein. Delvis kledd med panel.  
Delvis krypkjeller under 1.etasje.  
Boligens krypkjeller er ikke under undersøkt og gitt TGIU da denne ikke har inspeksjonsmulighet. Det tas derfor spesifikt forbehold om fukt, råte og mugg ettersom krypkjeller er en kjent risikokonstruksjon og denne ikke er mulig å undersøke uten destruktive inngrep. Det anbefales som ett minimum å etablere lufting og inspeksjonsluke.

Malt tretrapp til kjeller.  
Malt tretrapp til 2.etasje. Utført med rekkverk på en side.  
Malt tretrapp til 3.etasje. Rekkverk rundt trappeåpning i 3.etasje.

Heltre innerdører.

Tidligere bad i 2.etasje. Ikke i bruk.  
Sanitærutstyr og veggplater er fjernet. Rommet er ikke i bruk.  
Gulvflater med eldre våtromsbelegg.  
Støpejernsluk i gulv.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Eldre bad/vaskerom fra 1980 tallet i 1.etasje.  
Gulvflater med våtromsbelegg. Høg terskel.  
Varmekabler i baderomsgulv.  
Ca. 4 cm fall ved terskel til topp slukrist.  
Overflater med våtromsplater.  
Himling med panel.  
Bad/vaskerom med dusjkabinett, skyllekar, opplegg for vaskemaskin, plastsluk, underskap, ettgreps blandebatteri og toalett.  
El.vifte på bad.  
Tilluftspalte under innerdør.  
Hulltaking er foretatt nederst på delevegg mot våtsonen. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Eldre innredning. Ukjent alder.  
Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate, over og underskap, glatte fronter, skuffer, fliser i benkerygg, ettgreps blandebatteri og to rustfrie kummer med benkebeslag.  
Kjøkkenventilator.

### SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom i 2.etasje.  
Gulvflater med vinylbelegg.  
Overflater med malte plater.  
Himling med malte plater.  
Toalettrom med håndvask, to kraner og toalett.  
Ventilasjon igjennom veggventil.

# Beskrivelse av eiendommen

Rommet varmes opp med panelovn.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

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

Boligen varmes opp i hovedsak med varmepumpe luft- luft og suppleres med vedfyring og elvarme.  
Varmepumpe fra 2008.  
Varmekabler i entré og baderomsgulv i 1.etasje.

Varmtvannsbereder plassert i kjeller, 287 liter fra 1994.  
Ikke fast tilkoblet.

Tre-faset elektrisk anlegg.  
Elskap med automatsikringer, montert på vegg i gang i 2.etasje.  
Kursene er merket.  
Montert strømmåler.  
Åpent ledningsnett.  
TG 3 er satt på grunn av løs ledning på ett soverom i 3.etasje.

Brannslukningsapparat fra 2009.  
Brann og tyverialarm tilkoblet Verisure.

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn med elve- og bekkeavsetning.

Eldre del:  
Ikke observert grunnmursplast.  
Drenering og fuktsikring materialer er ukjent, da den er nedgravd og ikke tilgjengelig.  
Tilbygget del:  
Delvis synlig grunnmursplast over terreng.  
Eldre del:  
Kjelleryttervegger av sparesteinsbetong og murt teglstein.  
Tilbygget del:  
Støpt plate på mark og ringmur.

Nedgravd oljetank.  
Ingen kontrollmulighet av oljetank, kontakt kommunen for nærmere redegjørelse og forskrifter.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

## Enebolig

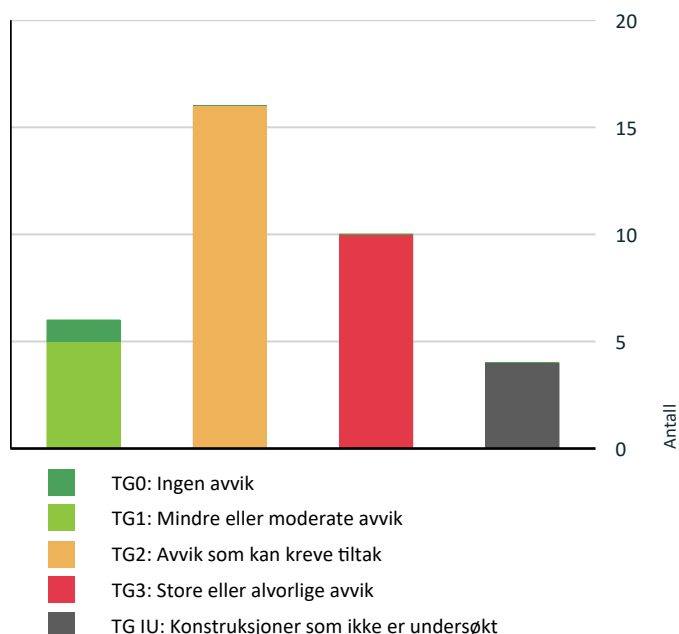
- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

## Garasjeuthus

- Det foreligger ikke tegninger

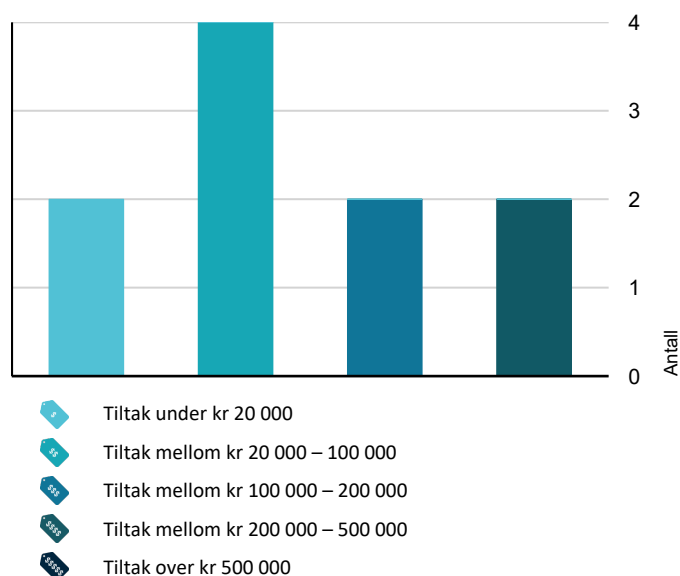
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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 boligen.  
Garasje/uthus er kun enkelt beskrevet.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > 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 > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Utstyr for varsling og slukking av brann [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Oljetank [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1.etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

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

- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2 [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

| ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK |                                                                 |                             |
|-----------------------------------|-----------------------------------------------------------------|-----------------------------|
| !                                 | Utvendig > Taktekking                                           | <a href="#">Gå til side</a> |
| !                                 | Utvendig > Nedløp og beslag                                     | <a href="#">Gå til side</a> |
| !                                 | Utvendig > Veggkonstruksjon                                     | <a href="#">Gå til side</a> |
| !                                 | Utvendig > Takkonstruksjon/Loft                                 | <a href="#">Gå til side</a> |
| !                                 | Utvendig > Vinduer                                              | <a href="#">Gå til side</a> |
| !                                 | Innvendig > Overflater                                          | <a href="#">Gå til side</a> |
| !                                 | Innvendig > Overflater - 2                                      | <a href="#">Gå til side</a> |
| !                                 | Innvendig > Radon                                               | <a href="#">Gå til side</a> |
| !                                 | Innvendig > Pipe og ildsted                                     | <a href="#">Gå til side</a> |
| !                                 | Innvendig > Innvendige trapper                                  | <a href="#">Gå til side</a> |
| !                                 | Tekniske installasjoner > Avløpsrør                             | <a href="#">Gå til side</a> |
| !                                 | Tekniske installasjoner > Ventilasjon                           | <a href="#">Gå til side</a> |
| !                                 | Tekniske installasjoner > Varmtvannstank                        | <a href="#">Gå til side</a> |
| !                                 | Tomteforhold > Fuktsikring og drenering                         | <a href="#">Gå til side</a> |
| !                                 | Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter                          | <a href="#">Gå til side</a> |
| !                                 | Spesialrom > 2.etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon | <a href="#">Gå til side</a> |



# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



**Byggeår**  
1921

**Kommentar**  
Eiendomsverdi.no

### Anvendelse

Enebolig for tiden ubebodd.

### Standard

Det er utført innvendige standard hevinger etter byggeåret. Ukjent når arbeider ble utført.

Valgt utførelse og oppgradering eller ekstra standard er medtatt under beskrivelsen, slik det er opplyst eller påvist ved befaring. Noe gjenstående arbeider.

### Vedlikehold

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

### Tilbygg / modernisering

|      |         |                                                           |
|------|---------|-----------------------------------------------------------|
| 1987 | Tilbygg | Med entré og bad mot nord. Kilde: tidligere salgsoppgave. |
|------|---------|-----------------------------------------------------------|

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Takflatene er tekket med betongtakstein. Ukjent alder. Taktekking ikke besiktiget på grunn av snø på taket.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekkingen er snødekt og utelukkende vurdert ut ifra alder, mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på selve taktekkingen.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

### ! TG 2 Nedløp og beslag

Helbeslått pipetopp.  
Lakkerte ståltakrenner og nedløp.  
Isbordsbeslag.  
Feieplattform.  
Større deler av utvendige beslag er ikke besiktiget på grunn av snø. Kun synlige beslag og takrenner er vurdert.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

#### Konsekvens/tiltak

- 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.

### ! TG 2 Veggkonstruksjon

1 og 2.etasje:  
Yttervegger av laftet tømmer. Ukjent vedrørende isolasjon i påforet konstruksjon.  
Yttervegger kledd med tømmermannpanel og liggende panel.  
Del med bindingsverk i 3.etasje. Isolert med flis -og/eller mineralull.  
Tilbygget del:  
Boligyttervegger i bindingsverk, isolert med mineralull.

#### 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 værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

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

Panel har behov for vedlikehold.

#### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tiliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.



# Tilstandsrapport



## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Saltakkonstruksjon.  
Sperretakkonstruksjon.  
Bordet undertak.  
Himling isolert med flis.  
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.  
Kledde gesimser uten luftespalter.  
Tilbygget del:  
Lukket og kledd takkonstruksjon.  
Loft/takkonstruksjonen er ikke besiktiget.

### Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er registrert istapper fra taket vinterstid.

Synlige spiker igjennom undertak.  
Vepsebol og muselort på loft.  
Det er påvist musefelle på kott.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Lufting/ventilering bør forbedres.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Lufting/ventilering bør forbedres for å redusere risikoen for fuktskader, muggvekst og råte i takkonstruksjonen.  
Vepsebol bør fjernes, og tiltak bør iverksettes for å hindre skadedyr som mus og veps i å ta seg inn på loftet, da dette kan føre til lukt, helserisiko og skade på bygningsmaterialer.



## TG 2 Vinduer

Kjellervinduer, 1+1 glass.  
Varevinduer, 1+1 glass.  
Vindu med isolerglass på bad i 1.etasje.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Mangler del med kitt til varevinduer. Vinduene bør kittes på nytt.

### Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Vinduer må justeres.
- Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.
- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.



## TG 1 Dører

# Tilstandsrapport

Malt ytterdør med glassfelt.  
Malt ytterdør med to glassfelt, 2 lags isolerglass fra 1994.

## TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Adkomst til delvis overbygget veranda fra stue.  
Fundamentert på lettklinkerblokker og stolper ned på heller.  
Impregnerte gulvkonstruksjoner.  
Utført med terrassebord, beiset- malt rekkverk og levegg.  
Areal på ca. 26m<sup>2</sup> ved stue.  
Overbygget takkonstruksjon. Lukket og kledd himling.  
Vinduer med ettlags glass.

### Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
- 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. 71 cm.  
Minstehøyde på rekkverk er 100 cm.  
Sprekk i vindusglass og råte i karm.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.
  - Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Vindu bør skiftes.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



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

Liten terrasse ved inngang. Utført med rekkverk på en side.  
Utvendig tretrapp.

### Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

## TG IU Utvendige trapper

Utvendige tretrapper.

### Vurdering av avvik:

- Utvendige trapper er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av utvendige trapper når de er snøfri.

## INNSENDIG

## TG 2 Overflater

Gulvflater med fliser, vinylbelegg, laminatgulv og tregulv.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Del med manglende fugemasse flisfuger i entré og gang.  
Skadet flis i entré. Bom i enkelte fliser.  
Glipper i laminatskjøter i stue.  
Knirk i gulv i gang og ett soverom i 2.etasje.  
Slitt tregulv på kott i 3.etasje.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør utføres utbedring av manglende fugemasse og skadede fliser i entré og gang for å hindre fuktskader og ytterligere forringelse av gulvet. Bom i fliser og glipper i laminatskjøter bør utbedres for å unngå at skader utvikler seg og for å sikre god funksjon og estetikk. Knirk i gulv og slitt tregulv bør vurderes utbedret for å forbedre komfort og levetid på gulvene. Konsekvensen av å ikke utbedre forholdene kan være økt slitasje, redusert levetid og risiko for fuktskader.





# Tilstandsrapport



## TG 2 Overflater - 2

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

Himlinger med panel, malte plater og malt panel.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist glipper i overgang vegg/himling på ett soverom i 2.etasje.

Løs panel i himling i kjeller. Dårlig festet.

Sprekk i himlingsplate over kjøkken. Eier opplyser: Sannsynligvis fra utett bad i 2.etasje. Anbefaler ytterligere undersøkelser av bjelkelag.

Gjenstående arbeider: Mangler gerikter/utføringer til innerdør til soverom i 3.etasje.

Mangler del med taklist i 3.etasje.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Glippene i overgangen mellom vegg og himling bør utbedres for å opprettholde et estetisk tilfredsstillende resultat.

## TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Trebjelkelag i etasjeskillere, isolert med flis.

### Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt høydeforskjell på ca. 2,5 cm på kjøkken i 1.etasje.

Målt høydeforskjell på ca. 2 cm i stue i 1.etasje.

Målt høydeforskjell på ca. 3,5 cm på ett soverom i 3.etasje.

Målt høydeforskjell på ca. 2 cm på ett soverom i 3.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.

Dette gjelder kun avretting av selve etasjeskillet i 3.etasje.

Kostnadsestimatet nedenfor gjelder bare retting av gulvet. Det tar ikke hensyn til dimensjonering og forsterkning av ny vekt på eksisterende etasjeskillere, bytte av overflater og endringer knyttet til løfting av dører og åpninger etc. Skal du gjøre én eller flere av disse tiltakene, kommer det ytterligere kostnader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

## 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.

## TG 2 Pipe og ildsted

Murt teglpipe ett løp med luftekanal. Sotluke i kjeller.

Peisovn i stue.

Gnistsikring utført med metallplate under ildsted.

### Vurdering av avvik:

- Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.
- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Det er påvist riss/sprekker i ildstein.

Rust på sotluke i kjeller.

Det er påvist riss/avskalinger i murpuss til pipe.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Større avstand til brennbart materiale må lages.
- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Ildstein bør skiftes.



# Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



## ! TG 3 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Støpt gulv.

Kjelleryttervegger av sparesteinsbetong og murt teglstein. Delvis kledd med panel.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig
- Kjeller har begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

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

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.

Tettet med byggsaum i overgang vegg/himling i kjeller.

Deler av gulv ved sluk er ikke støpt igjen. Hull i gulv.

### Konsekvens/tiltak

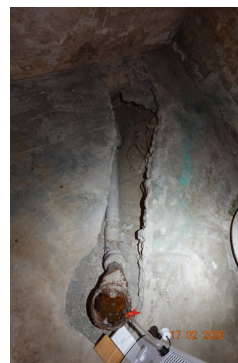
- Det anbefales at alt treverk i kjeller fjernes og at kjelleren har mest mulig åpne murkonstruksjoner med god utlufting.

Det bør iverksettes tiltak for å utbedre årsakene til fukt- og råteskadene, samt utbedre skadene som allerede er påvist.

Konstruksjonen bør overvåkes jevnlig for å følge utviklingen over tid, og ytterligere undersøkelser bør gjennomføres for å kartlegge omfanget av skadene.

Begrenset ventilering i kjelleren bør utbedres for å redusere risikoen for videre fukt- og råteskader.

Etablere ny drenering på utvendige kjelleryttervegger.



## ! TG 10 Kryp kjeller

Delvis krypkjeller under 1. etasje.

Boligens krypkjeller er ikke under undersøkt og gitt TGIU da denne ikke har inspeksjonsmulighet. Det tas derfor spesifikt forbehold om fukt, råte og mugg ettersom krypkjeller er en kjent risikokonstruksjon og denne ikke er mulig å undersøke uten destruktive inngrep. Det anbefales som ett minimum å etablere lufting og inspeksjonsluke.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

# Tilstandsrapport

## TG 2 Innvendige trapper

Malt tretrapp til kjeller.  
Malt tretrapp til 2.etasje. Utført med rekkverk på en side.  
Malt tretrapp til 3.etasje. Rekkverk rundt trappeåpning i 3.etasje.

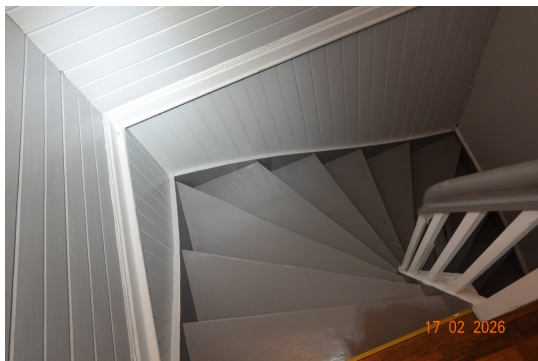
### Vurdering av avvik:

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

Skjevheter i trapp til kjeller.

### Konsekvens/tiltak

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



## TG 1 Innvendige dører

Heltre innerdører.

## TG 3 Andre innvendige forhold

Tidligere bad i 2.etasje. Ikke i bruk.  
Sanitærutstyr og veggplater er fjernet. Rommet er ikke i bruk.  
Gulvflater med eldre våtromsbelegg.  
Støpejernsluk i gulv.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

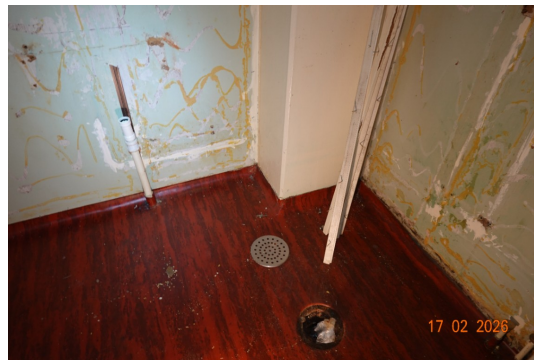
Rommet er ikke i bruk som bad. Ikke fuktsikre gulvflater og overflater.  
Eldre gulvflater med skader.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Rommet må totalrenoveres før det tas i bruk som bad.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**



## VÅTROM

### 1.ETASJE > BAD

## TG 3 Generell

Eldre bad/vaskerom fra 1980 tallet i 1.etasje.  
Gulvflater med våtromsbelegg. Høg terskel.  
Varmekabler i baderomsgulv.  
Ca. 4 cm fall ved terskel til topp slukrist.  
Overflater med våtromsplater.  
Himling med panel.  
Bad/vaskerom med dusjkabinett, skyllekar, opplegg for vaskemaskin, plasts luk, underskap, ettgreps blandebatteri og toalett.  
El.vifte på bad.  
Tilluftspalte under innerdør.

### Vurdering av avvik:

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



# Tilstandsrapport

Eldre gulvbelegg blir porøse og kan sprekke opp, må påregne forvitringsskader i belegget.  
Rørgjennomføringer i våtroms gulvbelegg, svekker gulvets tetthet. Belegget på bad er misfarget, pga for mye varme stedvis i gulv. Det er påvist sprekker/skader i våtromsbelegg.  
Fuktskadede våtromsplater.  
Mangler silikon i skjøter til våtromsplatene.  
Vindu i våtsonen, dusjkabinett hindrer direkte vannsprut på vindu.  
Krakkeleringer i servant.  
Fuktsvelling i skapdører.  
Rust på skruer i sluk.  
Montasjemerker i våtromsplatene.  
Bad er bygget etter byggeforskrifter gjeldende før 1997.  
Bad fra før 1997 gis i denne rapport automatisk TG 3 da det ut fra alder må forventes at behov for oppgraderinger nærmer seg.

## Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**



## 1. ETASJE > BAD

## TG 0 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 3 Overflater og innredning

Eldre innredning. Ukjent alder.  
Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate, over og underskap, glatte fronter, skuffer, fliser i benkerygg, ettgrep blandebatteri og to rustfrie kummer med benkebeslag.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
- Det er påvist andre avvik:

Eldre innredning.  
Slitasjemerker på innredning.  
Behov for stramming av hengsler til skapdører.  
Fuktskadede bunnplate under kum. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier.  
Sprekk i flere fliser.  
Blandebatteri er dårlig festet.

### Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Det bør foretas utbedring av skader på innredning og overflater for å hindre ytterligere forringelse og sikre funksjonalitet.  
Hengsler til skapdører bør strammes for å unngå skade på dører og innredning.

Fuktskadede bunnplate under kum bør utbedres for å redusere risiko for videre fuktskader og muggdannelse.  
Sprekk i fliser bør repareres for å hindre vanninntrengning og ytterligere skade.

Blandebatteri må festes forsvarlig for å unngå lekkasje og skade på innredning.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**

# Tilstandsrapport



## 1. ETASJE > KJØKKEN

### ! TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator.

## SPESIALROM

### 2. ETASJE > TOALETTROM

#### ! TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom i 2. etasje.  
Gulvflater med vinylbelegg.  
Overflater med malte plater.  
Himling med malte plater.  
Toalettrom med håndvask, to kraner og toalett.  
Ventilasjon igjennom veggventil.  
Rommet varmes opp med panelovn.

#### Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

#### Konsekvens/tiltak

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

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### ! TG 3 Vannledninger

Plast vannledning i inntak, vannmåler, stoppekran i kjeller.  
Kobberrør med plastkappe.

#### Vurdering av avvik:

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

Eier opplyser: Utekran er ikke i bruk. Lekk på rør til utvendig vannkran.

#### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

Irr på rør bør undersøkes nærmere og eventuelt utbedres for å forhindre lekkasjer.

Siden mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på vannledningene, bør det vurderes utskiftning for å unngå plutselige skader og vannlekkasjer.

Reparere vannrør i kjeller.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



### ! TG 2 Avløpsrør

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

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

### ! TG 2 Ventilasjon

Ventilasjon gjennom vegg og vinduventiler.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

#### Konsekvens/tiltak

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

Det bør etableres tilstrekkelig ventilasjon i alle rom hvor dette mangler, for å sikre god luftkvalitet og redusere risiko for fuktskader og dårlig innneklima.



# Tilstandsrapport

## TG 1 Andre VVS-installasjoner

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

Varmepumpe fra 2008.

Varmekabler i entré og baderomsgulv i 1.etasje.



## TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder plassert i kjeller, 287 liter fra 1994.  
Ikke fast tilkoblet.

### Vurdering av avvik:

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

Rust på varmtvannsbereder.

### Konsekvens/tiltak

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



## TG 3 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.*

*Tilstanden 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 i 2.etasje.

Kursene er merket.

Montert strømmåler.

Åpent ledningsnett.

TG 3 er satt på grunn av løs ledning på ett soverom i 3.etasje.

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**  
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, branntiløp 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, jamfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**

# Tilstandsrapport

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

Ja

## Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

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?

Ja På grunn av løs ledning i 3. etasje og at det ikke foreligger dokumentasjon på utførte tiltak på det elektriske anlegget, anbefales en utvidet kontroll av elektrofaglig personell.

Kostnadsestimat: Under 20 000



**TG 3** Utstyr for varsling og slukking av brann

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

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

Brannslukningsapparat fra 2009.

Brann og tyverialarm tilkoblet Verisure.

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

Nei

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

Ja

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

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

Kostnadsestimat: Under 20 000

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Byggegrunn med elve- og bekkeavsetning.

### **TG 2** Fuktsikring og drenering

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

Eldre del:

Ikke observert grunnmursplast.

Drenering og fuktsikring materialer er ukjent, da den er nedgravd og ikke tilgjengelig.

Tilbygget del:

Delvis synlig grunnmursplast over terreng.

**Vurdering av avvik:**

• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Ønske om tørrere kjeller betinger nyetablering av fuktsikring, drenering og avløp.

**Konsekvens/tiltak**

• Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.

# Tilstandsrapport

Konsekvensen av manglende eller utilstrekkelig drenering og fuktsikring er økt risiko for fuktinntrengning i kjeller/underetasje, som kan føre til skader på konstruksjonen og dårligere innemiljø.

## ! TG 2 Grunnmur og fundamenter

Eldre del:  
Kjelleryttervegger av sparesteinsbetong og murt teglstein.

### Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Det er registrert løs puss på muroverflater.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Sprekkdannelser og løs puss på grunnmuren bør utbedres for å hindre videre forringelse av konstruksjonen og redusere risikoen for vanninntrengning og følgeskader på bygget.



## ! TG 1 Grunnmur og fundamenter - 2

Tilbygget del:  
Støpt plate på mark og ringmur.

## ! TG IU Terrengforhold

Snødekte forhold derav vanskelig å besiktige.

### Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomten når den er snøfri.

## ! TG 3 Oljetank

Nedgravd oljetank. Ikke i bruk.  
Ingen kontrollmulighet av oljetank, kontakt kommunen for nærmere redegjørelse og forskrifter.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det foreligger ikke dokumentasjon på sanering av oljetank.  
Ingen kontrollmulighet av oljetank, kontakt kommunen for nærmere redegjørelse og forskrifter.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det bør fremskaffes dokumentasjon på at oljetanken er sanert i henhold til gjeldende regelverk.

Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om tankens tilstand og om det er risiko for forurensning av grunnen.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

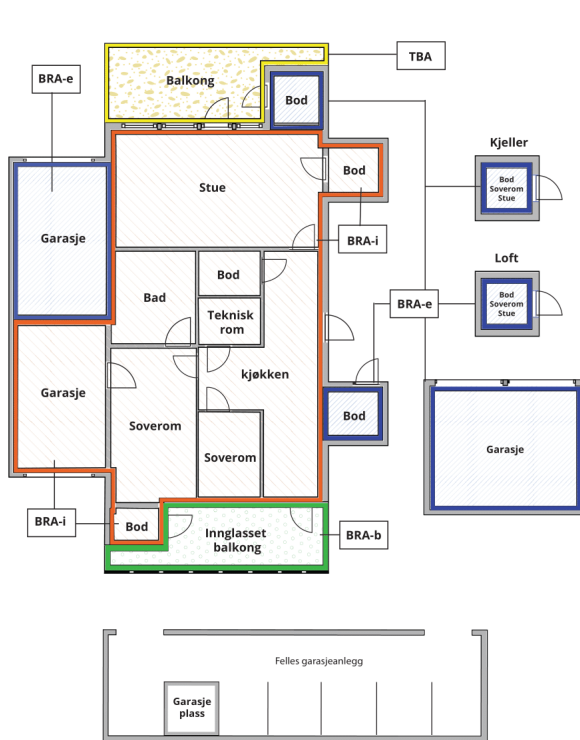
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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 boder |
| Innglasset balkong mv (BRA-b)   | Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)     |
| Terrasse- og balkongareal (TBA) | Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)                  |

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

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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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



## Enebolig

| 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) | Inn glasset balkong (BRA-b) |     |                                 |                             |                 |
| Kjeller        | 29                            |                             |                             | 29  |                                 |                             | 29              |
| 1.etasje       | 66                            |                             |                             | 66  | 29                              |                             | 66              |
| 2.etasje       | 55                            |                             |                             | 55  |                                 |                             | 55              |
| 3.etasje       | 33                            |                             |                             | 33  |                                 | 21                          | 54              |
| <b>SUM</b>     | <b>183</b>                    |                             |                             |     | <b>29</b>                       | <b>21</b>                   | <b>204</b>      |
| <b>SUM BRA</b> | <b>183</b>                    |                             |                             |     |                                 |                             |                 |

## Romfordeling

| Etasje   | Internt bruksareal (BRA-i)                                         | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Inn glasset balkong (BRA-b) |
|----------|--------------------------------------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Kjeller  | Kjellerrom                                                         |                             |                             |
| 1.etasje | Entré, bad, gang, trapperom, kjøkken, stue                         |                             |                             |
| 2.etasje | Gang, soverom, gang 2, toalettrom, tenkt bad, gang/stue, soverom 2 |                             |                             |
| 3.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 3.etasje.

Tre kott uten målverdig areal i 3.etasje. Ca. areal: 17m<sup>2</sup>

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

### Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

## Garasjeuthus

| 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) | Inn glasset balkong (BRA-b) |     |                                 |                             |                 |
| 1.etasje       |                               | 78                          |                             | 78  |                                 | 9                           | 87              |
| <b>SUM</b>     |                               | <b>78</b>                   |                             |     |                                 | <b>9</b>                    | <b>87</b>       |
| <b>SUM BRA</b> | <b>78</b>                     |                             |                             |     |                                 |                             |                 |

## Romfordeling

| Etasje   | Internt bruksareal<br>(BRA-i) | Eksternt bruksareal<br>(BRA-e)                       | Innglasset balkong<br>(BRA-b) |
|----------|-------------------------------|------------------------------------------------------|-------------------------------|
| 1.etasje |                               | Lagerrom, lagerrom 2, garasje,<br>vedbod, lagerrom 3 |                               |

### Kommentar

Arealet er beregnet ut ifra oppmålt bruksareal.

Inntilbygget takkonstruksjon, ikke beregningsmessig areal. Ca. areal: 9m<sup>2</sup>

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk 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

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato      | Til stede             | Rolle         |
|-----------|-----------------------|---------------|
| 17.2.2026 | Erik Sørli            | Takstingeniør |
|           | Kim Oddar Kristiansen | Kunde         |

## Matrikkeldata

| Kommune      | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal                 | Kilde            | Eieforhold |
|--------------|------|------|------|------|-----------------------|------------------|------------|
| 3420 ELVERUM | 71   | 163  |      | 0    | 1397.6 m <sup>2</sup> | Eiendomsverdi.no | Eiet       |

### Adresse

Lømovegen 5

### Hjemmelshaver

1/1 Hjemmelshaver: Kim Oddar Kristiansen

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger på Jømnå i Elverum kommune.

Veletablert boligfelt med eneboliger.

Solrik beliggenhet, bolig med utearealer og dels overbygget veranda orientert mot sør.

Elverum sentrum ca. 13 km.

### Adkomstvei

Innkjøring fra kommunal vei.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via septiktank, med overløp videre til offentlig avløpsnett.

### Regulering

Reguleringsplan: nei.

Kommuneplan: ja.

### Om tomten

Tomten var dekket med snø under befaring.

### Tinglyste/andre forhold

Enkelt takoverbygg for lagring er ikke videre beskrevet eller oppmålt i denne rapporten.

## Forsikring

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

# Bygninger på eiendommen

## Garasjeuthus



### Anvendelse

Lager, biloppstilling.

### Byggeår

### Kommentar

Ukjent byggeår.

### Standard

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

### Vedlikehold

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

Gjenstående arbeider.

### Beskrivelse

#### Innvendig:

Gruset gulv i garasjerom. Gulvflater med tregulv og paller.

Gulvflater med sponplater i lagerrom.

Oppført i bindingsverk, uisolert. Delvis isolert i lagerrom. Pålagt del med fuktsperre.

Sperretakkonstruksjon. Bordet undertak.

Isolert himling i lagerrom.

Montert leddport.

Lys og strøm.

Vindu med 2 lags isolerglass.

#### Utvendig:

Fundamentert på naturstein og heller.

Yttervegg kledd med tømmermannpanel og profilerte metallplater.

Saltakkonstruksjon. Delvis pulttakkonstruksjon.

Takflatene er tekket med betongtakstein og profilerte metallplater.

Taket er ikke besikttet på grunn av snø.

Del med takrenner og nedløp.

Takoverbygg for lagring. Sperretakkonstruksjon ned på tresøyler.

Ståltakrenner og nedløp.

Større deler med innvendige og utvendige gjenstående arbeider.

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

Kun deler er besikttet.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

## Tilbygg / modernisering

Tilbygg

Mot øst. Ukjent byggeår.



## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

| Beskrivelse         | Dato       | Kommentar                                                                             | Status           | Sider | Vedlagt |
|---------------------|------------|---------------------------------------------------------------------------------------|------------------|-------|---------|
| Kommunalinformasjon | 18.02.2026 |                                                                                       | Ikke gjennomgått |       | Nei     |
| Eiendomsverdi.no    |            | Opplysninger om eiendommen hentet fra eiendomsverdi.no                                | Gjennomgått      |       | Nei     |
| Egenerklæring       |            | Egenerklæring var ikke signert ved oversending av tilstandsrapport. Ikke gjennomgått. | Ikke gjennomgått |       | Nei     |

## Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1       | 22.02.2026 |           |

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

### Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

### Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

### Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.