

Tilstandsrapport



Enebolig



Langslettvegen 6, 2406 ELVERUM



ELVERUM kommune



gnr. 13, bnr. 279

Sum areal alle bygg: BRA: 264 m² BRA-i: 224 m²



Befaringsdato: 05.01.2026

Rapportdato: 16.01.2026

Oppdragsnr.: 14566-1952

Referansenummer: VV1234

Autorisert foretak: Sørli Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Erik Sørli



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. 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

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.

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



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.



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: 1960

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takflatene er tekket med takpanner.
Taktekking ikke besiktiget på grunn av snø på taket.
Deler med ny taktekking. Lagt i 2022/2023.

Helbeslått pipetopp.
Beslått luftehatt for avtrekkskanaler.
Del med snøfangere.
Beslag i gradrenner.
Lakkerte ståltakrenner og nedløp.
Isbordbeslag.
Vannbrettbeslag på vinduer.
Takstige.
Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 25 - 35 år.

Eldre del:
Boligyttervegger i bindingsverk, isolert med flis -og/eller mineralull.
Yttervegg kledd med lektepanel og tømmermannpanel.
Etablert brannskillevegg mellom boenhetene med to lag gipsplater.
Tilbygget del:
Boligyttervegger i bindingsverk, isolert med mineralull.
Yttervegg kledd med tømmermannpanel.

Eldre del:
Saltakkonstruksjon.
Sperretakkonstruksjon.
Bordet undertak.
Himling isolert med flis.
Loft/takkonstruksjon i eldre del er ikke besiktiget. Kledd med gipsplater i overgang eldre del/tilbygget del på loft.
Overbygget takkonstruksjon over inngang.
Understøttet med tresøyler.
Tilbygget del:
Saltakkonstruksjon.
Sperretakkonstruksjon.
Undertak med ranittplater.
Himling isolert med mineralull.
Kledd med gipsplater i overgang eldre del/tilbygget del.
Overbygget takkonstruksjon over inngang.
Understøttet med tresøyler.
Overbygget takkonstruksjon over terrasse.
Understøttet med tresøyler.

Vinduer med 2 lags isolerglass.
Observert isolerglass fra 1986, 1987, 2000, 2009, 2010, 2015, 2019 og 2020.
Kjellervindu med 3 lags isolerglass.
Vinduer med ett lags glass i kjeller.
Kjellervindu, 1+1 glass.
Etablert rømningsvindu i kjeller. Utført i 2021.
Etablert lyskasser.
Ett vindu i kjeller i eldre del er tildekket med plate. Ikke besiktiget.
Det opplyses på generelt grunnlag at punkterte isolerglass kan være vanskelig å oppdage på grunn av varierende temperaturer og lysforhold.

Kjeller:

Malt heltre ytterdør.
1.etasje (eldre del):
Malt ytterdør med glassfelt.
Terrassedør med 2 lags isolerglass fra 2016.
1.etasje (tilbygget del):
Malt ytterdør med glassfelt.
Terrassedør med 2 lags isolerglass fra 1987.

Adkomst til terrasse ifra stue i eldre del:
Bygget i 2021.
Ukjent fundamentering.
Impregnerte gulvkonstruksjoner.
Utført med impregneret gulv, beiset- malt rekkverk og levegg.
Areal på ca. 26 m² ved stue.
Terrasse med adkomst ifra stue i tilbygget del.
Bygget i 2023.
Ukjent fundamentering.
Impregnerte gulvkonstruksjoner.
Utført med impregneret gulv, beiset- malt rekkverk og levegg.
Areal på ca. 24 m² ved stue.
Terrasse ved inngang til tilbygget del:
Ukjent fundamentering.
Utført med terrassebord og rekkverk av treverk.
Areal på ca. 8 m²

Eldre del:
Utvendig impregneret tretrapp ved inngang. Utført med rekkverk av treverk.
Tretrapp med adkomst til terrasse.
Tilbygget del:
Tretrapp ved inngang. Utført med rekkverk av treverk.
Tretrapp med adkomst til terrasse.
Støpt trapp med adkomst til kjeller.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulvflater med laminatgulv og fliser.
Utført standard hevinger på innvendige gulvflater, overflater og himlinger i 2021/2022.
Overflater med malte MDF-veggplater, panel, malt strietapet, tapet, malt panel, malt murpuss, malt tapet, fliser og malte gipsplater.
Vindu på ett soverom i eldre del er fjernet og kledd igjen åpning.
Himlinger med malt panel, folierte takessplater, panel, malt MDF-takpanel, malte plater og malt strietapet.

Eldre del:
Støpt gulv i kjeller.
Etasjeskille over kjeller i eldre del:
Trebjelkelag i etasjeskiller, antatt isolert med flis.

Tilbygget del:
Støpt gulv i kjeller.
Etasjeskille over kjeller i tilbygget del:
Trebjelkelag i etasjeskiller, isolert med mineralull.

Eldre del:
Murt teglpipe ett løp med luftekanal.
Peis med peisinnsats i stue.
Gnistsikring utført med fliser foran ildsted.
Tilbygget del:
Elementpipe med ett løp. Sotluke i 1.etasje.

Beskrivelse av eiendommen

Peisovn i stue ifra 2022.

Gnistsikring utført med fliser under ildsted.

Eldre del:

Støpt gulv.

Kjelleryttervegg av murt betonghullblokk. Parallellblokk.

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.

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.

Tilbygget del:

Ingen synlige betonggulv.

Kjelleryttervegger av murte lettklinkerblokker.

Alle kjeller vegger er utført og kledd.

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

Har erfaringsmessig hyppigere risiko for fuktskader.

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.

Del med blindkjeller/blindrom i tilbygget del.

Blindkjeller med murt ringmur, uten besiktigelse mulighet til innvendig konstruksjon.

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

Tilbygget del:

Lakkert tretrapp til kjeller. Utført med rekkverk.

Malt tretrapp med adkomst til loft i tilbygget del.

Byggteknisk forskrift (TEK17) med veiledning

§ 12-14. Trapp

Trapp, leder eller stige til areal som ikke er måleverdig, er unntatt fra øvrige bestemmelser i denne paragrafen.

Eldre del:

Adkomst til kjeller via tretrapp. Utført med rekkverk og håndløper.

Etablert i 2025 av firma.

Heltre og laminerte innerdører.

Nye laminerte innerdører i tilbygget del ifra 2021.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom i kjeller (eldre del).

Overflater med malt murpuss.

Støpt gulv. Eier opplyser: Pålagt membran på gulv.

Plastsluk.

Vaskerom med mulighet for å koble til vaskemaskin. Montert kran.

Ventilasjon igjennom luftpipe.

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

Eldre vaskerom i kjeller (eldre del).

Støpt gulv.

Ca. 15 mm fall ved terskel til topp slukrist.

Overflater med malt murpuss.

Himling med malt strietapet.

Vaskerom med opplegg for vaskemaskin, skyllekar og sluk.

Ikke ventilert.

Hulltaking er ikke foretatt på grunn av murte vegger i våtsonen.

Eldre bad i kjeller (eldre del).

Gulvflater med fliser.

Lokalt fall.

Overflater med malt strietapet og fliser.

Himling med folierte takessplater.

Bad med baderomsinnredning, servant, toalett, ettgrep

blandebatteri, vegghengt dusj og sluk.

Montert el.vifte.

Rommet varmes opp med panelovn.

Hulltaking er ikke foretatt på grunn av støpt kjellervegg i våtsonen.

Bad/vaskerom i 1.etasje i eldre del med overflater, installasjoner og komponenter fra 2008.

Ingen dokumentasjon.

Overflater med vinylbelegg. Del med våtromsmaling.

Det er foretatt fuktsøk med fuktindikator på fuktutsatte steder. Ved bruk av fuktindikator ble det ikke målt fuktvariasjoner.

Himling med malt MDF-takpanel.

Åpning til vindu er kledd igjen og malt med våtromsmaling i 2026.

Gulvflater med våtromsbelegg.

Ca. 20 mm fall ved terskel til topp slukrist.

Plastsluk.

Bad med servant, toalett, ettgrep blandebatteri, glassdør, baderomsinnredning, vegghengt dusj og opplegg for vaskemaskin.

Elektrisk styrt vifte.

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

Bad/vaskerom i kjeller i tilbygget del med overflater, installasjoner og komponenter fra 2021.

Fremlagt bilder.

Utført av: firma.

Overflater med våtromsplater.

Himling med folierte takessplater.

Gulvflater med våtromsbelegg.

Varmekabler i baderomsgulv.

Ca. 45 mm fall ved terskel til topp slukrist.

Det opplyses på generelt grunnlag at dusjing direkte på vegger og gulv kan redusere overflatenes levetid.

Plastsluk.

Bad/vaskerom med servant, toalett, ettgrep blandebatteri, vegghengt dusj, baderomsinnredning, opplegg for vaskemaskin og glassdør.

Elektrisk styrt vifte.

Hulltaking er ikke foretatt på grunn av murt kjelleryttervegg og kjellervegg mot krypkjeller i våtsonen.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

IKEA innredning fra 2021/2022 i tilbygget del. Utført av: egeninnsats/firma.

Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate, over og underskap, glatte fronter, kitchenboard over kjøkkenbenk, opplegg for

oppvaskmaskin,

ettgreps blandebatteri og to rustfrie kummer.

Kjøkkenventilator.

Innredning med ukjent alder i eldre del.

Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate, over og underskap, speil fronter, skuffer, del med glassdør, fliser i benkerygg, opplegg for oppvaskmaskin, ettgrep blandebatteri og rustfri kum.

Integrert koketopp, stekeovn og micro.

Kjøkkenventilator.

Beskrivelse av eiendommen

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Stoppekran plassert i kjeller i eldre del.
Vannledninger av rør i rør. Del med kobberrør.
Montert del med rør i rør i 2021.
Koblingskap for vannrør i vegg på bad i kjeller.
Etablert dreneringsåpning for eventuelt lekkasjevann.
Synlig støpejernsrør ned i gulv i kjeller, påkoblet med PVC rør.
Avløpsledninger av PVC (plastrør) og støpejern.
Kloakk antatt luftet over tak.

Ventilasjon gjennom vegg og vinduventiler.
Montert 4 stk ventilasjonsvifter med varmegjenvinning. Utført i 2025 av firma.

Boligen varmes opp i hovedsak med varmepumpe luft- luft og suppleres med vedfyring og elvarme.
Varmepumpe montert i 2020.
Varmekabler i baderomsgulv i kjeller (tilbygget del) og bad i 1.etasje (eldre del).

Varmtvannsbereder plassert på vaskerom i kjeller, 194 liter fra 2018.
Fast tilkobling.
Varmtvannsbereder plassert i teknisk rom i kjeller. Ukjent alder og volum. Fast tilkobling.

Elskap med automatsikringer, montert på vegg i tilbygget del.
Kursene er merket.
Åpent ledningsnett.

Elskap med automatsikringer, montert på vegg i eldre del.
Kursene er merket.
Åpent ledningsnett.
Hovedsikring, 40 A.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn antatt med elve- og bekkeavsetning.
Fuktsikring med grunnmursplast. Kun del med synlig grunnmursplast over terreng. Ukjent alder.
Drenering og fuktsikring er ellers ikke synlig da den er nedgravd og ikke tilgjengelig.
Eldre del:
Antatt at boligen er fundamentert med støpte søiler til fast byggegrunn.
Kjelleryttervegg av murt betonghullblokk. Parallellblokk.
Tilbygget del:
Antatt at boligen er fundamentert med støpte søiler til fast byggegrunn.
Kjelleryttervegger av murte lettklinkerblokker.
Forstøtningsmur ved inngang til kjeller.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

[Gå til side](#)

Radonsikring/radonforhold.
Innvendige trapper.
Terrasser.
Forstøtningsmur.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

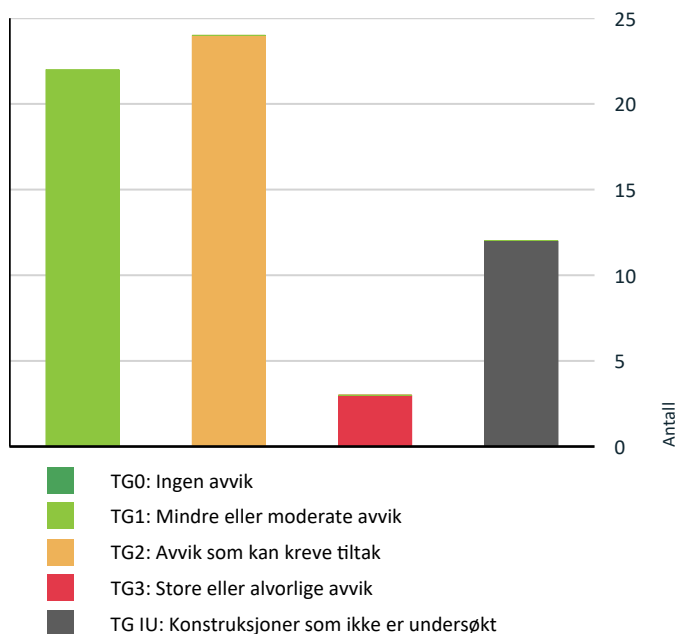
- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Dobbel garasje

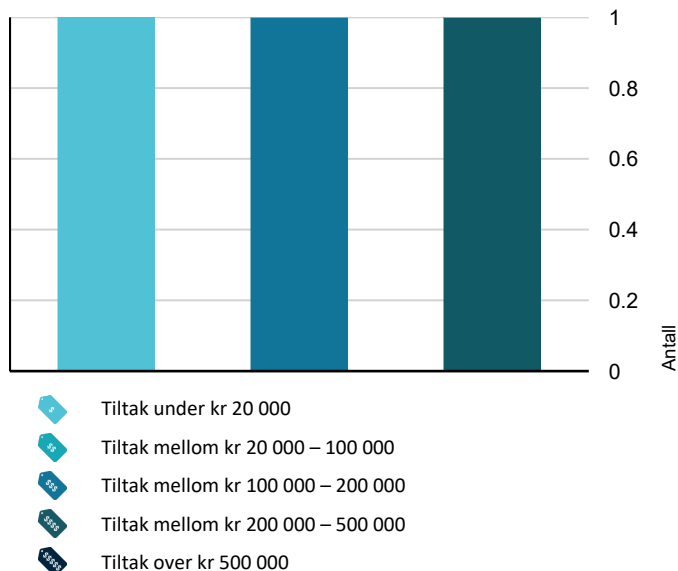
- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



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. Takstmann befarte eiendommen alene, installasjoner ble ikke funksjonstestet, kun besiktiget. Det tas forbehold vedrørende skjulte feil eller mangler i takstobjektet. Tilstandsrapporten gjelder kun boligen. Garasje 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

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

! Våtrom > Kjeller (eldre del) > Vaskerom 2 > Generell [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller (eldre del) > Bad > Generell [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

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

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

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

! Utvendig > Utvendige trapper - 2 [Gå til side](#)

! Utvendig > Utvendige trapper - 3 [Gå til side](#)

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

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

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

! Våtrom > Kjeller (eldre del) > Vaskerom 2 > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > Kjeller (eldre del) > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller (tilbygget del) > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

! Utvendig > Veggkonstruksjon - 2 [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter - 2 [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

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

! Våtrom > Kjeller (tilbygget del) > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller (tilbygget del) > Bad/vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

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

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet > Helse, miljø og sikkerhet

- ! Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
- ! Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur som krever dette utifra dagens krav.
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1960

Kommentar
Eiendomsverdi.no

Anvendelse
Leietakere bor i boligen.

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

Vedlikehold
Greit ivaretatt.

Tilbygg / modernisering

1988	Tilbygg	Mot øst. Kilde: eiendomsverdi.no
2021	Modernisering	Bad/vaskerom i kjeller i tilbygget del med overflater, installasjoner og komponenter fra 2021. Kilde: eiers opplysning. Fremlagt bilder. Utført av: firma.
2008	Modernisering	Bad/vaskerom i 1. etasje (eldre del) med overflater, installasjoner og komponenter fra 2008. Kilde: tidligere salgsoppgave. Ingen dokumentasjon. Utført av: ukjent.

UTVENDIG

Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Takflatene er tekket med takpanner.
Taktekking ikke besiktiget på grunn av snø på taket.
Deler med ny takteking. Lagt i 2022/2023.

Nedløp og beslag

Helbeslått pipetopp.
Beslått luftehatt for avtrekkskanaler.
Del med snøfangere.
Beslag i gradrenner.
Lakkerte ståltakrenner og nedløp.
Isbordbeslag.
Vannbrettbeslag på vinduer.
Takstige.
Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 25 - 35 år.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Mangler utkast til taknedløp.

Konsekvens/tiltak

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



Veggkonstruksjon

Eldre del:
Boligyttervegger i bindingsverk, isolert med flis -og/eller mineralull.
Yttervegg kledd med lektepanel og tømmermannpanel.

Etablert brannskillevegg mellom boenhetene med to lag gipsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
Del med manglende overflatebehandling.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.



Veggkonstruksjon - 2

Tilstandsrapport

Tilbygget del:

Boligyttervegger i bindingsverk, isolert med mineralull.
Yttervegg kledd med tømmermannpanel.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Eldre del:

Saltakkonstruksjon.
Sperretakonstruksjon.
Bordet undertak.
Himling isolert med flis.
Loft/takkonstruksjon i eldre del er ikke besiktiget. Kledd med gipsplater i overgang eldre del/tilbygget del på loft.

Overbygget takkonstruksjon over inngang.
Understøttet med tresøyler.

Tilbygget del:

Saltakkonstruksjon.
Sperretakonstruksjon.
Undertak med ranittplater.
Himling isolert med mineralull.
Kledd med gipsplater i overgang eldre del/tilbygget del.

Overbygget takkonstruksjon over inngang.
Understøttet med tresøyler.

Overbygget takkonstruksjon over terrasse.
Understøttet med tresøyler.

Vurdering av avvik:

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

Ved ny befaring den 05.01.2026 ble ikke loft/takkonstruksjon i eldre del besiktiget på grunn av manglende adkomst. Skille mellom eldre del og tilbygget del er kledd med gipsplater.

Avvik er hentet fra tidligere tilstandsrapport:

Det er påvist fuktskjolder i undertak. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier.

Synlige spiker i undertak.

Påvist svertesopp i undertak ved raft. Antatt på grunn av kledde gesimser uten etablert lufting. Anbefaler ytterligere undersøkelser.
Lite ventilert loftsrom.

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Vinduer

Vinduer med 2 lags isolerglass.

Observert isolerglass fra 1986, 1987, 2000, 2009, 2010, 2015, 2019 og 2020.

Kjellervindu med 3 lags isolerglass.

Vinduer med ett lags glass i kjeller.

Kjellervindu, 1+1 glass.

Etablert rømningsvindu i kjeller. Utført i 2021.

Etablert lyskasser.

Ett vindu i kjeller i eldre del er tildekket med plate. Ikke besiktiget.

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

TG 1 Dører

Kjeller:

Malt heltre ytterdør.

1.etasje (eldre del):

Malt ytterdør med glassfelt.

Terrassedør med 2 lags isolerglass fra 2016.

1.etasje (tilbygget del):

Malt ytterdør med glassfelt.

Terrassedør med 2 lags isolerglass fra 1987.

TG IU Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 3

Terrasse ved inngang til tilbygget del:

Ukjent fundamentering.

Utført med terrassebord og rekkverk av treverk.

Areal på ca. 8 m²

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 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Adkomst til terrasse ifra stue i eldre del:

Bygget i 2021.

Ukjent fundamentering.

Impregnerte gulvkonstruksjoner.

Utført med impregnert gulv, beiset- malt rekkverk og levegg.

Areal på ca. 26 m² ved stue.

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 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Tilstandsrapport

Terrasse med adkomst ifra stue i tilbygget del.

Bygget i 2023.

Ukjent fundamentering.

Impregnerte gulvkonstruksjoner.

Utført med impregnert gulv, beiset- malt rekkverk og levegg.

Areal på ca. 24 m² ved stue.

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 - 2

Tilbygget del:

Tretrapp ved inngang. Utført med rekkverk av treverk.

Tretrapp med adkomst til terrasse.

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.

! TG IU Utvendige trapper - 3

Støpt trapp med adkomst til kjeller.

Vurdering av avvik:

- Utvendige trapper er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

TG 2: Det er påvist sprekk i støpt himling over utvendig trapp til kjeller.

Konsekvens/tiltak

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



! TG IU Utvendige trapper

Eldre del:

Utvendig impregnert tretrapp ved inngang. Utført med rekkverk av treverk.

Tretrapp med adkomst til terrasse.

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 - 2

Overflater med malte MDF-veggplater, panel, malt strietapet, tapet, malt panel, malt murpuss, malt tapet, fliser og malte gipsplater. Vindu på ett soverom i eldre del er fjernet og kledd igjen åpning. Himlinger med malt panel, folierte takessplater, panel, malt MDF-takpanel, malte plater og malt strietapet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist heksesot/støvkondens på overflater.

Det er påvist glipper i mellom taklist/himling i kjellerstue.

Det er påvist glipper i overgang himling/plate over kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må rengjøres, for å fjerne heksesot/støvkondens, årsak må og fjernes/elimineres.

! TG 1 Overflater

Gulvflater med laminatgulv og fliser.

Utført standard hevinger på innvendige gulvflater, overflater og himlinger i 2021/2022.

! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Eldre del:

Støpt gulv i kjeller.

Etasjeskille over kjeller i eldre del:

Trebjelkelag i etasjeskiller, antatt isolert med flis.

Tilbygget del:

Støpt gulv i kjeller.

Etasjeskille over kjeller i tilbygget del:

Trebjelkelag i etasjeskiller, isolert med mineralull.

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 ca. 25 mm i kjellerstue.

Målt høydeforskjell på ca. 15 mm i stue i 1.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.

! TG 2 Pipe og ildsted

Eldre del:

Murt tegpipe ett løp med luftekanal.

Peis med peisnnsats i stue.

Gnistsikring utført med fliser foran ildsted.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Rennemerker etter sotvann under sotluke i kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.



TG 1 Pipe og ildsted - 2

Tilbygget del:

Elementpipe med ett løp. Sotluke i 1. etasje.

Peisovn i stue ifra 2022.

Gnistsikring utført med fliser under ildsted.



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Eldre del:

Støpt gulv.

Kjelleryttervegg av murt betonghullblokk. Parallellblokk.

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.

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.

Tilbygget del:

Ingen synlige betonggulv.

Kjelleryttervegger av murte lettklinkerblokker.

Alle kjeller vegger er utforet og kledd.

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

Har erfaringsmessig hyppigere risiko for fuktskader.

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.

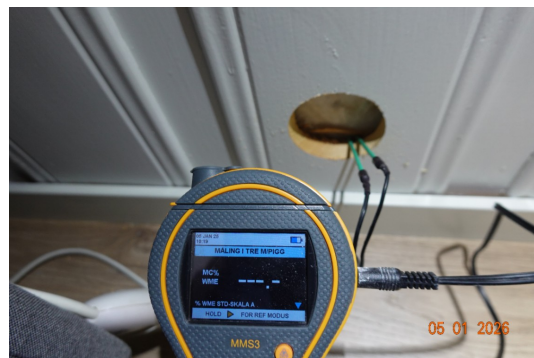
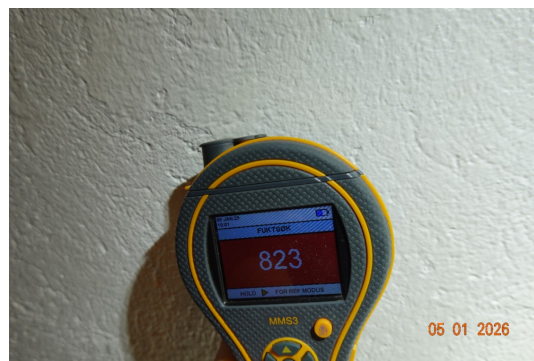
Vurdering av avvik:

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

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

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.



Tilstandsrapport



! TG IU Kryp Kjeller

Del med blindkjeller/blindrom i tilbygget del.
Blindkjeller med murt ringmur, uten besiktigelse mulighet til innvendig konstruksjon.
Blindkjeller er på generelt grunnlag en risikokonstruksjon, og en konstruksjon med hyppig skadefrekvens.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke adkomst 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

- Andre tiltak:

Om mulig bør det forsøkes etablert adkomst til blindkjeller slik den kan inspiseres, dette er en utsatt konstruksjon.

! TG 1 Innvendige trapper - 3

Eldre del:

Adkomst til kjeller via tretrapp. Utført med rekkverk og håndløper.
Etablert i 2025 av firma.

! TG 1 Innvendige trapper - 2

Malt tretrapp med adkomst til loft i tilbygget del.

Byggteknisk forskrift (TEK17) med veiledning

§ 12-14. Trapp

Trapp, leder eller stige til areal som ikke er måleverdig, er unntatt fra øvrige bestemmelser i denne paragrafen.

! TG 1 Innvendige trapper

Tilbygget del:

Lakkert tretrapp til kjeller. Utført med rekkverk.



! TG 1 Innvendige dører

Heltre og laminerte innerdører.

Nye laminerte innerdører i tilbygget del ifra 2021.

Noe gjenstående arbeider rundt innerdør til trapperom/kjeller i eldre del.

VÅTROM

KJELLER (ELDRE DEL) > VASKEROM

Generell

Vaskerom i kjeller (eldre del).

KJELLER (ELDRE DEL) > VASKEROM

! TG 1 Overflater vegger og himling

Overflater med malt murpuss.

KJELLER (ELDRE DEL) > VASKEROM

! TG 2 Overflater Gulv

Støpt gulv. Eier opplyser: Pålagt membran på gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

Konsekvens/tiltak

- Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

KJELLER (ELDRE DEL) > VASKEROM

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk.

Tilstandsrapport

KJELLER (ELDRE DEL) > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vaskerom med mulighet for å koble til vaskemaskin. Montert kran.

KJELLER (ELDRE DEL) > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Ventilasjon igjennom luftpipe.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

KJELLER (ELDRE DEL) > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

KJELLER (ELDRE DEL) > VASKEROM 2

TG 3 Generell

Eldre vaskerom.

Støpt gulv.

Ca. 15 mm fall ved terskel til topp slukrist.

Overflater med malt murpuss.

Himling med malt strietapet.

Vaskerom med opplegg for vaskemaskin, skyllekar og sluk.

Ikke ventilert.

Vurdering av avvik:

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

Vaskerom 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.

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp

membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales at vaskerommet/våtrommet totalrenoveres. Ved

renovering,

påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk mv. dokumenteres

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

KJELLER (ELDRE DEL) > VASKEROM 2

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt på grunn av murte vegger i våtsonen.

Vurdering av avvik:

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

Hulltaking er ikke foretatt på grunn av murte vegger i våtsonen.

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJELLER (ELDRE DEL) > BAD

TG 3 Generell

Eldre bad i kjeller (mot vest).

Gulvflater med fliser.

Lokalt fall.

Overflater med malt strietapet og fliser.

Himling med folierte takesplater.

Bad med baderomsinnredning, servant, toalett, ettgrep blandebatteri, veggghengt dusj og sluk.

Montert el.vifte.

Rommet varmes opp med panelovn.

Vurdering av avvik:

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

Ikke etablert tilluftspalte.

Det er påvist avskallinger i fliser.

Ujevne flisfuger.

Mangler del med fliser ved toalett.

Enkelte slitasjemerker.

Del av gulv ved toalett uten fuktsikre gulvflater.

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

- Andre tiltak:

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

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

KJELLER (ELDRE DEL) > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt på grunn av støpt kjellervegg i våtsonen.

Vurdering av avvik:

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

Hulltaking er ikke foretatt på grunn av støpt kjellervegg i våtsonen.

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

1.ETASJE (ELDRE DEL) > BAD

Generell

Bad/vaskerom i 1.etasje med overflater, installasjoner og komponenter fra 2008.

Ingen dokumentasjon.

Årstall: 2008

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

1.ETASJE (ELDRE DEL) > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Tilstandsrapport

Overflater med vinylbelegg. Del med våtromsmaling.
Det er foretatt fuktsøk med fuktindikator på fuktutsatte steder. Ved bruk av fuktindikator ble det ikke målt fuktvariasjoner.
Himling med malt MDF-takpanel.
Åpning til vindu er kledd igjen og malt med våtromsmaling i 2026.

1. ETASJE (ELDRE DEL) > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Gulvflater med våtromsbelegg.
Ca. 20 mm fall ved terskel til topp slukrist.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterkel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

1. ETASJE (ELDRE DEL) > BAD

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk.

1. ETASJE (ELDRE DEL) > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Bad med servant, toalett, ettgreps blandebeholder, glassdører, baderomsinnredning, vegghengt dusj og opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE (ELDRE DEL) > BAD

! TG 2 Ventilasjon

Elektrisk styrt vifte.

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.

1. ETASJE (ELDRE DEL) > BAD

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



KJELLER (TILBYGGET DEL) > BAD/VASKEROM

Generell

Bad/vaskerom i kjeller i tilbygget del med overflater, installasjoner og komponenter fra 2021.

Fremlagt bilder.

Utført av: firma.

Årstall: 2021

Kilde: Eier



KJELLER (TILBYGGET DEL) > BAD/VASKEROM

! TG 2 Overflater vegger og himling

Overflater med våtromsplater.
Himling med folierte takessplater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Ved bruk av fuktindikator ble det registrert noe fuktighet på plate ved blandebeholder. Se bilde.

Tettet med silikon i overgang vannrør bak blandebeholder i dusj og veggplate. Overskuddsmasse er ikke fjernet. Se bilde.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Anbefaler ytterligere undersøkelser.

Tilstandsrapport



KJELLER (TILBYGGET DEL) > BAD/VASKEROM

! TG 2 Overflater Gulv

Gulvflater med våtromsbelegg.

Varmekabler i baderomsgulv.

Ca. 45 mm fall ved terskel til topp slukrist.

Det opplyses på generelt grunnlag at dusjing direkte på vegger og gulv kan redusere overflatenes levetid.

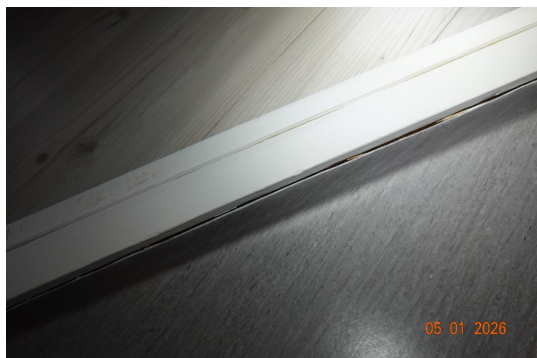
Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er ikke tett overgang ved terskel/våtromsbelegg.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.



KJELLER (TILBYGGET DEL) > BAD/VASKEROM

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk.



KJELLER (TILBYGGET DEL) > BAD/VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Bad/vaskerom med servant, toalett, ettgreps blandebatteri, vegghengt dusj, baderomsinnredning, opplegg for vaskemaskin og glassdører.

KJELLER (TILBYGGET DEL) > BAD/VASKEROM

! TG 2 Ventilasjon

Elektrisk styrt vifte.

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.

KJELLER (TILBYGGET DEL) > BAD/VASKEROM

! TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt på grunn av murt kjelleryttervegg og kjellervegg mot krypkjeller i våtsonen.

Vurdering av avvik:

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

Hulltaking er ikke foretatt på grunn av murt kjelleryttervegg og kjellervegg mot krypkjeller i våtsonen.

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

1. ETASJE (ELDRE DEL) > KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Innredning med ukjent alder.

Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate, over og underskap, speil fronter, skuffer, del med glassdør, fliser i benkerygg, opplegg for oppvaskmaskin, ettgreps blandebatteri og rustfri kum. Integrert koketopp, stekeovn og micro.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Det er påvist fuktskjolder på skapdører.
Mangler del med forsokkel.

Konsekvens/tiltak

- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

1.ETASJE (ELDRE DEL) > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator.

1.ETASJE (TILBYGGET DEL) > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

IKEA innredning fra 2021/2022. Utført av: egeninnsats/firma.
Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate, over og underskap, glatte fronter, kitchenboard over kjøkkenbenk, opplegg for oppvaskmaskin, ettgreps blandebatteri og to rustfrie kummer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist fuktskjolder på skapdør.

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

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

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.



1.ETASJE (TILBYGGET DEL) > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Stoppekran plassert i kjeller i eldre del.

Vannledninger av rør i rør. Del med kobberør.

Montert del med rør i rør i 2021.

Koblingskap for vannrør i vegg på bad i kjeller.

Etablert drensåpning for eventuelt lekkasjevann.

Vurdering av avvik:

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

Gjelder del med kobberør.

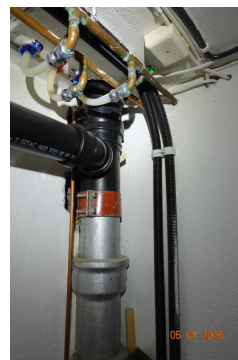
Irr på kobberør.

Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.



TG 2 Avløpsrør

Synlig støpejernsrør ned i gulv i kjeller, påkoblet med PVC rør.

Avløpsledninger av PVC (plastrør) og støpejern.

Kloakk antatt luftet over tak.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Det er påvist at avløpsrør av jern har rustskader.

Konsekvens/tiltak

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

! TG 2 Ventilasjon

Ventilasjon gjennom vegg og vinduventiler.

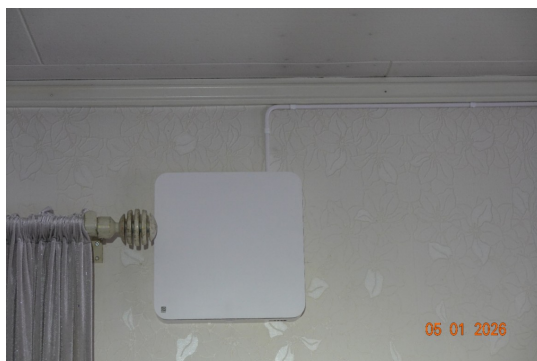
Montert 4 stk ventilasjonsvifter med varmegjenvinning. Utført i 2025 av firma.

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.



! TG 1 Andre VVS-installasjoner

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

Varmepumpe montert i 2020.

Varmekabler i badromsgulv i kjeller (tilbygget del) og bad i 1.etasje (eldre del).

! TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereider plassert på vaskerom i kjeller, 194 liter fra 2018. Fast tilkobling.

Årstall: 2018 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



! TG 1 Varmtvannstank - 2

Varmtvannsbereider plassert i teknisk rom i kjeller. Ukjent alder og volum. Fast tilkobling.



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 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 tilbygget del.
Kursene er merket.
Åpent ledningsnett.

Elskap med automatsikringer, montert på vegg i eldre del.
Kursene er merket.
Åpent ledningsnett.
Hovedsikring, 40 A.

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

Tilstandsrapport

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.
**2021 Større deler med nyere el.anlegg i eldre del. Utført i ca.2021
Nytt el.anlegg i tilbygget del ifra ca.2021.**
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?
Ja
**Nytt inntak med utvendig dobbelt målerskap og 2 målere. Nye hovedkabler inn til nytt sikringskap i leil. A og eksisterende skap med ny innmat i leil. B. Nytt opplegg i 1.etg. og kjeller i leil. A. Tilknyttet eksisterende opplegg i leil. B. Opplegg i garasje med tilførsler fra leil. A og leil. B
Fremlagt samsvarserklæring fra 2023.
Større deler av det elektriske anlegget er oppgradert.
Arbeidsbeskrivelse:
Tilkoblet 4 stk ventilasjonsvifter, 2 i hver leilighet. Hentet strøm fra lokale kurser. Leilighet B - Lagt opp ekstra stikkontakt på soverom øst, lagt opp stikkontakt i rom før bad i kjeller, byttet varmeovn på bad kjeller, montert lampe i kjellertrapp ute.
Fremlagt samsvarserklæring fra 2025.**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

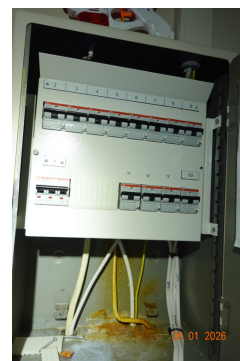
Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
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



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn antatt med elve- og bekkeavsetning.

! TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Fuktsikring med grunnmursplast. Kun del med synlig grunnmursplast over terreng. Ukjent alder.
Drenering og fuktsikring er ellers ikke synlig da den er nedgravd og ikke tilgjengelig.

Vurdering av avvik:

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

Grunnmursplast er steder under terreng.
Grunnmursplast er ikke festet i topplis.
Antydninger til fukt målt i kjelleryttervegg, årsaken kan være mangler på fuktsikring og drenering.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

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



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Eldre del:

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

Vurdering av avvik:

- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.



TG 2 Grunnmur og fundamenter - 2

Tilbygget del:

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

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.



TG 3 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmur ved inngang til kjeller.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 2 Terrengforhold

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET



Helse, miljø og sikkerhet

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet.

Radonsikring/radonforhold.

Innvendige trapper.

Terrasser.

Forstøtningsmur.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Tilstandsrapport

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Bygninger på eiendommen

Dobbel garasje



Anvendelse

Lager, biloppstilling.

Byggeår

2016

Kommentar

Eiendomsverdi.no

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Innvendig:

Støpt gulv. Sokkel av lettklinkerblokker.

Oppført i bindingsverk, delvis isolert med mineralull.

Utført med fabrikkerte takstoler. Undertak med trefiberplater.

Lys og strøm.

Utvendig:

Yttervegg kledd med tømmermannpanel.

Saltakkonstruksjon. Takflatene er tekket med betongtakstein.

Taket er ikke besiktiget på grunn av snø.

Lakkerte ståltakrenner og nedløp.

Isbordbeslag.

Montert to leddporter med motorstyring.

Malt ytterdør.

Avvik:

Avskalinger i utvendig murpuss.

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

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

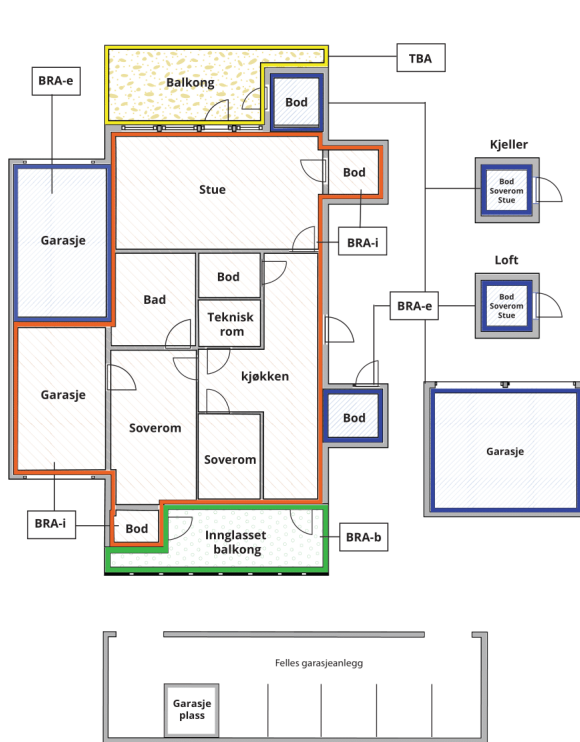
Hva er måleverdig areal?

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Kjeller (eldre del)	72			72			72
1.etasje (eldre del)	75			75	61		75
Kjeller (tilbygget del)	30			30			30
1.etasje (tilbygget del)	47			47			47
Uinnredet loft						21	21
SUM	224				61	21	245
SUM BRA	224						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller (eldre del)	Gang, soverom, kjellerrom, vaskerom, vaskerom 2, bad, soverom 2		
1.etasje (eldre del)	Vindfang, gang, soverom, soverom 2, bad, kjøkken, stue/spisestue		
Kjeller (tilbygget del)	Bad/vaskerom, kjellerstue, soverom		
1.etasje (tilbygget del)	Vindfang, stue/spisestue, kjøkken, soverom, trapperom		
Uinnredet loft			

Kommentar

Arealet er beregnet ut ifra oppmålt bruksareal.
Uinnredet loftsrom har ikke målverdig areal. Ca. areal: 21m²
Takhøyde på soverom i kjeller (eldre del). Ca. 1,98 meter.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja

☐ Nei

Kommentar:

Dobbel garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.etasje		40		40	
SUM		40			
SUM BRA	40				

Romfordeling

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

Kommentar

Arealet er beregnet ut ifra oppmålt bruksareal.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja

☒ Nei

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	213	11
Dobbel garasje	0	40

Kommentar

Enebolig

Arealet er beregnet ut ifra oppmålt bruksareal.
Uinnredet loftsrom har ikke målverdig areal. Ca. areal: 21m²
Takhøyde på soverom i kjeller (eldre del). Ca. 1,98 meter.

Dobbel garasje

Arealet er beregnet ut ifra oppmålt bruksareal.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.1.2026	Erik Sørli	Takstingenør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3420 ELVERUM	13	279		0	1401.6 m ²	Eiendomsverdi.no	Eiet

Adresse

Langslettvegen 6, 2406 Elverum

Hjemmelshaver

1/2 Hjemmelshaver: Eyup Ali Aykut

1/2 Hjemmelshaver: Gülbahar Dursun

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Vestad i Elverum kommune.
Veletablert boligfelt med eneboliger.
Solrik beliggenhet, bolig med utearealer og terrasse orientert mot sør.
Kort vei til skole, barnehage og dagligvarebutikk.
Elverum sentrum ca. 2,3 km.

Adkomstvei

Innkjøring fra kommunal vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i ett regulert område.

Om tomten

Ganske flat tomt.
Hageanlegg opparbeidet med plen og variert beplantning.
Delvis innhegnet med gjerde og hekk.
Delvis belagt med betongheller ved inngang.
Tomten var dekket med snø under befaringsdato.

Opparbeidet uteareal i 2020.

Tinglyste/andre forhold

Opplysninger om bygningsmessige forhold, samt tidspunkt eller årstall for arbeid, er i hovedsak innhentet i samtale med eier.

Bebyggelsen

Enebolig oppført i 1960, tilbygget i 1988.
Garasje oppført i 2016.

Siste hjemmelsovergang

År

2020

Forsikring

Selskap

Fremtind.

Avtalenr

Type

Forsikringssum

Årlig premie

Kommentar

Forsikringspolise ikke fremlagt.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Målebrev		Arealer er hentet fra eiendomsverdi.no	Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger			Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Opplysninger om eiendommen hentet fra eiendomsverdi.no	Gjennomgått		Nei
Skjøte		Opplysninger er hentet fra eiendomsverdi.no	Ikke gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.		Ferdigattest for ny boenhet i eks. enebolig samt bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel - Langslettvegen 6	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. 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 fem 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 befaringsstidspunktet. 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 sokkeetasje) 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 innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/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/VV1234>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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