

Tilstandsrapport



Enebolig



Stavåsvegen 27, 2409 ELVERUM



ELVERUM kommune



gnr. 24, bnr. 67

Sum areal alle bygg: BRA: 284 m² BRA-i: 227 m²



Befaringsdato: 20.11.2025

Rapportdato: 25.11.2025

Oppdragsnr.: 14566-1932

Referansenummer: DZ7091

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 TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



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: 1953

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takflatene er tekket med takpanner fra 1984/1985.
Taket er besiktiget fra bakkeplan. Deler av taktekkingen var snødekt ved befaring.

Beslått luftehatt for avtrekkskanaler.
To helbeslåtte pipetopper.
Snøfangere.
Malte ståltakrenner og nedløp.
Isbordbeslag.
Takstige.

Eldre del:

Boligyttervegger i bindingsverk, antatt isolert med flis.
Yttervegg kledd med tømmermannpanel.
Tilbygget del med stue:
Boligyttervegger i bindingsverk, antatt isolert med mineralull.
Yttervegg kledd med tømmermannpanel.
Tilbygget del med vindfang og bad:
Boligyttervegger i bindingsverk, antatt isolert med mineralull.
Yttervegg kledd med tømmermannpanel.

Eldre del:

Saltakkonstruksjon.
Sperretakonstruksjon. Bordet undertak.
Himling isolert med flis. Delvis tilleggsisolert med sydde matter.
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.
Overbygget takkonstruksjon over inngang.
Understøttet med tresøyle ned på støpt fundament.
Overbygget takkonstruksjon over veranda.
Understøttet med tresøyle.
Tilbygget del:
Saltakkonstruksjon.
Fabrikkerte w-takstoler.
Himling isolert med mineralull.
Loft besiktiget fra luke i gavlvegg, begrenset besiktigelse muligheter av loft.
Det gjøres oppmerksom på at skjulte feil og mangler i konstruksjonene ikke kan avdekkes uten bygningsmessige inngrep.
Loft/takkonstruksjon over tilbygget med vindfang og bad er ikke besiktiget. Ikke montert loftsluke.

Kjellervinduer, 1+1 glass.

Vinduer med 3 lags isolerglass.
Observert isolerglass fra 1983 og 1985.
Vindu med 2 lags isolerglass i 2.etasje.
Det opplyses på generelt grunnlag at punkterte isolerglass kan være vanskelig å oppdage på grunn av varierende temperaturer og lysforhold.

Teak ytterdør.

Terrassedør med 3 lags isolerglass fra 1982.

Veranda ved stue.

Fundamentert på støpte pilarer.

Impregnerte gulvkonstruksjoner.
Utført med terrassebord og beiset- malt rekkverk.
Areal på ca. 18m² ved stue.

Strekkmetalltrapp ved inngang.
Tretrapp med adkomst til veranda.

Inntilbygget garasje, bodrom og vedskjul.
Utvendig:
Yttervegg kledd med tømmermannpanel.
Saltakkonstruksjon. Takflatene er tekket med takpanner.
Taket er besiktiget fra bakkeplan.
Metalltakrenner og nedløp.
Plassbygget ytterdør.
Malt ytterdør.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulvflater med vinylbelegg, lakkert tregulv, tregulv og nålefilt.
Overflater med panel, malte plater, malt panel og strie.
Himlinger med malt panel, panel, malte plater og folierte takessplater.

Støpt gulv i kjeller.

Eldre del:
Trebjelkelag i etasjeskillere, isolert med flis.
Tilbygget del:
Trebjelkelag, antatt isolert med mineralull.
Ved kartsider fra NGU angitt at eiendommen ligger i område med høy radonaktivitet.
Ukjent om det er foretatt radonmålinger.

Murt teglpipe ett løp med luftekanal. Sotluke.
Tidligere hull i pipe til røykgjennomføring er murt igjen.
Komfyrovn i kjellerrom.
Eldre vedovn i spisestue.
Gnistsikring utført med kobberplate under ildsted.
Eldre vedovn på soverom i 2.etasje.
Gnistsikring utført med kobberplate under ildsted.
Elementpipe med ett løp.
Adkomst til sotluke via kjellerrom.
Pipe er forblendet med murt teglstein.
Brannmur av murt teglstein.
Eldre vedovn i stue.
Gnistsikring utført med kobberplate under ildsted.

Eldre del:

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

Støpt gulv.

Kjelleryttervegger av sparesteinsbetong, isolert med treullsementplater (tresonitt) innvendig.
Utført kjelleryttervegg på bad i kjeller.
Påforede kjelleryttervegger er en risikokonstruksjon, da underliggende konstruksjonen ikke er tilgjengelig, kan skjule fukt, sprekker og diverse skader.
Har erfaringsmessig hyppigere risiko for fuktskader.

Tilbygget del:

Støpt gulv.
Kjelleryttervegger av murte lettklinkerblokker.
Tilbygget del med vindfang og bad mot nord.

Beskrivelse av eiendommen

Krypkjeller under tilbygget del.
Pålagt dampsperre på terrenget under krypkjeller.
Murt ringmur av lettklinkerblokker rundt krypkjeller.
Ventiler i grunnmur.
Krypkjeller er besiktiget fra åpning i grunnmur.
Krypkjeller er på generelt grunnlag en risikokonstruksjon, og en konstruksjon med hyppig skadefrekvens.

Malt tretrapp til kjeller.
Tretrapp til 2.etasje. Utført med malt rekkverk.
Malte innerdører.

Inntilbygget garasje, bodrom og vedskjul.
Innvendig:
Støpt ringmur.
Gruset gulv og jordgulv.
Oppført i bindingsverk, uisolert.
Delvis kledd med gipsplater.
Sperretakkonstruksjon. Bordet undertak.
Vippeport.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Eldre bad i kjeller. Ikke vært i bruk som bad på lengre tid.
Støpt gulv. Fall til sluk.
Overflater med våtromsplater og malt panel.
Himling med malt panel
Bad med støpejernsluk, servant, to kraner og vegghengt dusj.
Rommet varmes opp med panelovn.
Ventilasjon igjennom veggventil.
Hulltaking er ikke foretatt på grunn av støpt vegg i våtsonen.

Eldre bad/vaskerom i 1.etasje.
Gulvflater med våtromsbelegg.
Ca. 35 mm fall ved terskel til topp slukrist.
Varmekabler i baderomsgulv.
Overflater med våtromsplater.
Himling med folierte takessplater.
Bad med servant, skyllekar, opplegg for vaskemaskin, togreps blandebeholder, vegghengt dusj, sluk og toalett.
Takventil, naturlig avtrekk.
Ventilasjon igjennom vindusventil.
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, ettgreps blandebeholder, to rustfrie kummer med benkebeslag og fliser i benkerygg.
Kjøkkenventilator.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom i kjeller.
Støpt gulv.
Overflater med malt panel og malt murpuss.
Himling med malt panel.
Toalettrom med toalett.
Ventilasjon igjennom veggventil.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Plast vannledning i inntak, vannmåler, stoppekran i kjeller.
Eldre trykktank i kjeller.
Kobberrør med plastkappe og plastrør.
Avløpsrør av støpejern. Del med avløpsrør av plast (PVC).
Kloakk antatt luftet over tak.

Ventilasjon gjennom vegg og vinduventiler.

Boligen varmes opp i hovedsak med nyere varmepumpe luft- luft og suppleres med vedfyring.
Varmekabler i baderomsgulv.

Eldre varmtvannsbereder plassert i kjellerrom, 190 liter.

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

Brannslukningsapparat med ukjent alder.
Montert røykvarsler. Mangler batteri i røykvarsler.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn antatt med breelavsetning.

Eldre del:
Ikke observert grunnmursplast.
Drenering og fuktsikring materialer er ukjent, da den er nedgravd og ikke tilgjengelig.
Tilbygget del med stue og kjellerrom.
Fuktsikring med grunnmursplast.
Drenering og fuktsikring er ellers ikke synlig da den er nedgravd og ikke tilgjengelig.

Med vindfang og bad mot nord.
Byggegrupp uten etablert drenering.
Ikke observert grunnmursplast.
Takkvann ført til terreng.

Eldre del:
Antatt at boligen er fundamentert med støpte søiler til fast byggegrunn.
Støpt gulv.
Kjelleryttervegger av sparesteinsbetong, isolert med treullsementplater (tresonitt) innvendig.
Tilbygget del med stue og kjellerrom.
Kjelleryttervegger av murte lettklinkerblokker.
Tilbygget del med vindfang og bad mot nord.
Krypkjeller under tilbygget del.
Murt ringmur av lettklinkerblokker rundt krypkjeller.
Ventiler i grunnmur.

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

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

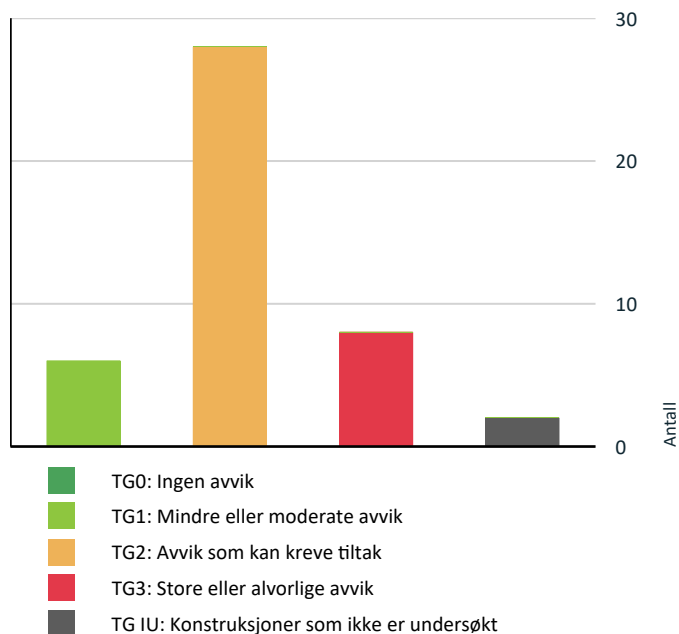
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

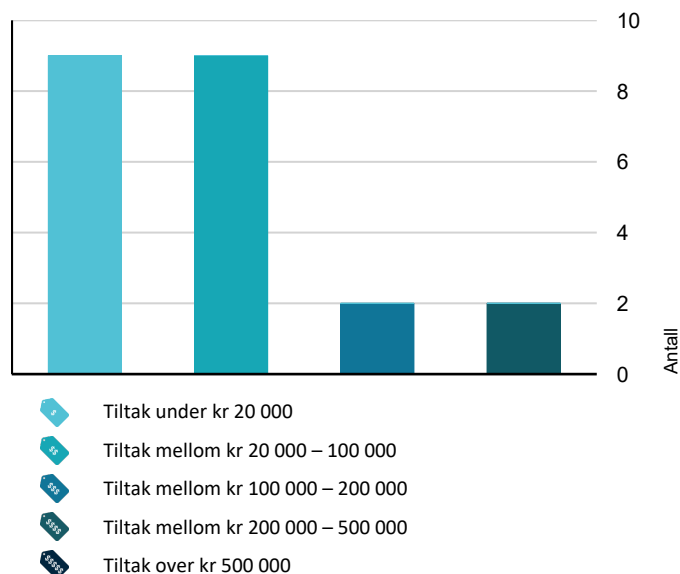
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Boligen med tilhørende installasjoner og komponenter, er forutsatt utført etter byggeårets- byggeårenes normer, byggeforskrifter, regler og lovverk. Takstmann befarte eiendommen alene, installasjoner ble ikke funksjonstestet, kun besiktiget. Fullmektig som var med på befaringen har liten eller ingen kjennskap til tilstanden til komponentene i huset. Det tas forbehold vedrørende skjulte feil eller mangler i takstobjektet. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utført radonmåling. Tilstandsrapporten gjelder kun bolighuset. 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

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater - 2 [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Utstyr for varsling og slukking av brann [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.etasje > Bad/vaskerom > Generell [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering - 3 [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

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

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

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

! Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

! Tomteforhold > Fuksikring og drenering - 2 [Gå til side](#)

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

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter - 3 [Gå til side](#)

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

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

! Spesialrom > Kjeller > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1953

Kommentar
Eiendomsverdi.no

Anvendelse

Enebolig for tiden ubebodd.

Standard

Generelt med standard fra byggeårene.

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

Vedlikehold

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

Tilbygg / modernisering

Tilbygg	Med stue mot sørvest. Bygget i ca.1984/1985. Kilde: fullmektig.
Tilbygg	Med vindfang og bad mot nord. Bygget i ca.1984/1985. Kilde: fullmektig.
Tilbygg	Antatt bygget på 1960 tallet med bod, vedskjul og garasje mot nordøst. Kilde: fullmektig.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Takflatene er tekket med takpanner fra 1984/1985.

Taket er besiktiget fra bakkeplan. Deler av taktekkingen var snødekt ved befaring.

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.

Rust på taktekking.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

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

TG 3 Nedløp og beslag

Beslått luftehatt for avtrekkskanaler.

To helbeslåtte pipetopper.

Snøfangere.

Malte ståltakrenner og nedløp.

Isbordbeslag.

Takstige.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Takrenner/nedløp har store lekkasjer.

Rust på rennekroker og forkantbeslag.

Frostspreng i taknedløp.

Istapper ved takrenner.

Konsekvens/tiltak

- Nye renner og nedløp må monteres
- 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.
- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Veggkonstruksjon

Eldre del:

Boligyttervegger i bindingsverk, antatt isolert med flis.

Yttervegg kledd med tømmermannpanel.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

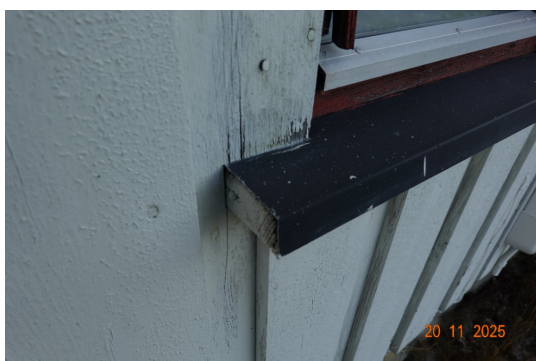
Tilstandsrapport

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

Svertesopp på utvendig panel. Behov for vedlikehold.
Malingsavflassing.

Konsekvens/tiltak

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



! TG 2 Veggkonstruksjon - 2

Tilbygget del med stue:

Boligyttervegger i bindingsverk, antatt isolert med mineralull.

Yttervegg kledd med tømmermannpanel.

Tilbygget del med vindfang og bad:

Boligyttervegger i bindingsverk, antatt isolert med mineralull.

Yttervegg kledd med tømmermannpanel.

Vurdering av avvik:

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

Svertesopp på utvendig kledning. Behov for vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

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

! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekkning

Eldre del:

Saltakkonstruksjon.

Sperretakkonstruksjon. Bordet undertak.

Himling isolert med flis. Delvis tilleggsisolert med sydde matter.

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.

Overbygget takkonstruksjon over inngang.

Understøttet med tresøyle ned på støpt fundament.

Overbygget takkonstruksjon over veranda.

Understøttet med tresøylar.

Vurdering av avvik:

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

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

Synlige skruer igjennom undertak.

Vespebol på loft.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Lufting/ventilering bør forbedres.

Anbefaler ytterligere undersøkelser.



! TG 2 Takkonstruksjon/Loft - 2

Punktet må sees i sammenheng med Taktekkning

Tilbygget del:

Saltakkonstruksjon.

Fabrikkerte w-takstoler.

Himling isolert med mineralull.

Loft besiktiget fra luke i gavlvegg, begrenset besiktigelse muligheter av loft.

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

Loft/takkonstruksjon over tilbygget med vindfang og bad er ikke besiktiget. Ikke montert loftsluke.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Synlige skruer og spiker igjennom undertak.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak.



! TG 2 Vinduer

Tilstandsrapport

Kjellervinduer, 1+1 glass.

Vinduer med 3 lags isolerglass.

Observert isolerglass fra 1983 og 1985.

Vindu med 2 lags isolerglass i 2. etasje.

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

Vurdering av avvik:

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

Ved bruk av fuktmåler ble det registrert forhøyede verdier i kjellervindu.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



! TG 2 Dører

Teak ytterdør.

Terrassedør med 3 lags isolerglass fra 1982.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Tetning til isolerglass i terrassedør har løsnet.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 20 000



! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda ved stue.

Fundamentert på støpte pilarer.

Impregnerte gulvkonstruksjoner.

Utført med terrassebord og beiset- malt rekkverk.

Areal på ca. 18m² ved stue.

Vurdering av avvik:

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

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

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

Rekkverk skal utformes slik at klatring forhindres.

Målt rekkverkshøyde: Ca. 70 cm.

Minstehøyde på rekkverk er 100 cm.

Konsekvens/tiltak

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

! TG 2 Utvendige trapper

Strekkmetalltrapp ved inngang.

Vurdering av avvik:

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak

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

! TG 2 Utvendige trapper - 2

Tretrapp med adkomst til veranda.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Skjevheter i utvendig trapp.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

! TG 3 Andre utvendige forhold

Tilstandsrapport

Inntilbygget garasje, bodrom og vedskjul.

Utvendig:

Yttervegg kledd med tømmermannpanel.

Saltakkonstruksjon. Takflatene er tekket med takpanner.

Taket er besiktiget fra bakkeplan.

Metalltakrenner og nedløp.

Plassbygget ytterdør.

Malt ytterdør.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Avvik:

Sprekker i grunnmur.

Lekkasje i takrenner.

Panel er stedvis ført langt mot terreng. Påvist råteskade i panelender.

Istapper på takrenner.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

INNVENDIG

! TG 2 Overflater

Gulvflater med vinylbelegg, lakkert tregulv, tregulv og nålefilt.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Skadet vinylbelegg på kjøkken.

Knirk i gulv på soverom i 2.etasje. Slitt gulv på soverom.

Skadet vinylbelegg på ett soverom i 2.etasje.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

! TG 3 Overflater - 2

Overflater med panel, malte plater, malt panel og strie.

Himlinger med malt panel, panel, malte plater og folierte takessplater.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist fuktskjolder i himling ved avløpsrør i kjeller. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier.

Himlingsplater over stue i 1.etasje er dårlig festet.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

- Andre tiltak:

Anbefaler ytterligere undersøkelser.

Himlingsplater over stue i 1.etasje bør festes før stue tas i bruk.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt gulv i kjeller.

Eldre del:

Trebjelkelag i etasjeskillere, isolert med flis.

Tilbygget del:

Trebjelkelag, antatt isolert med mineralull.

! TG 2 Radon

Ved kartsider fra NGU angitt at eiendommen ligger i område med høy 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 "høy" eller "særlig høy" aktsomhetsgrad

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Under 20 000

! TG 2 Pipe og ildsted

Tilstandsrapport

Murt teglpipe ett løp med luftekanal. Sotluke.
Tidligere hull i pipe til røykgjennomføring er murt igjen.
Komfyrøvn i kjellerrom.
Eldre vedovn i spisestue.
Gnistsikring utført med kobberplate under ildsted.
Eldre vedovn på soverom i 2. etasje.
Gnistsikring utført med kobberplate under ildsted.

Vurdering av avvik:

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

Sotutslag i pipe på loft.

Rust på komfyrøvn i kjeller. Sprekk i plate til komfyrøvn.

Rust på sotluke. Rennemerker etter sotvann under sotluke.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



! TG 1

Pipe og ildsted - 2

Elementpipe med ett løp.

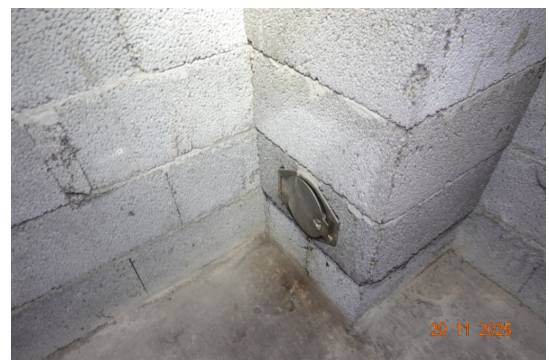
Adkomst til sotluke via kjellerrom.

Pipe er forblendet med murt teglstein.

Brannmur av murt teglstein.

Eldre vedovn i stue.

Gnistsikring utført med kobberplate under ildsted.



! TG 3

Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Tilstandsrapport

Eldre del:

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

Støpt gulv.

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

Utforet kjelleryttervegg på bad i kjeller.

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

Har erfaringsmessig hyppigere risiko for fuktskader.

Tilbygget del:

Støpt gulv.

Kjelleryttervegger av murte lettklinkerblokker.

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

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.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



! TG 2 Kryp kjeller

Tilbygget del med vindfang og bad mot nord.

Krypkjeller under tilbygget del.

Pålagt dampspærre på terrenget under krypkjeller.

Murt ringmur av lettklinkerblokker rundt krypkjeller.

Ventiler i grunnmur.

Krypkjeller er besiktiget fra åpning i grunnmur.

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

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

Deler av terrenget i krypkjeller er ikke tildekket med fuktsperre.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

! TG 3 Innvendige trapper

Malt tretrapp til kjeller.

Tretrapp til 2. etasje. Utført med malt rekkverk.

Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

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

Det er påvist fuktopptrekk i treverk til trapp i kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige dører

Malte innerdører.

TG 2 Andre innvendige forhold

Inntilbygget garasje, bodrom og vedskjul.
Innvendig:
Støpt ringmur.
Gruset gulv og jordgulv.
Oppført i bindingsverk, uisolert.
Delvis kledd med gipsplater.
Sperretakkonstruksjon. Bordet undertak.
Vippeport.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Avvik:

Det er påvist råteskade i panel.
Råteskadet vindskier.
Sprekker i grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

VÅTROM

KJELLER > BAD

TG 3 Generell

Eldre bad i kjeller. Ikke vært i bruk som bad på lengre tid.
Støpt gulv. Fall til sluk.
Overflater med våtromsplater og malt panel.
Himling med malt panel
Bad med støpejernsluk, servant, to kraner og vegghengt dusj.
Rommet varmes opp med panelovn.
Ventilasjon igjennom veggventil.

Vurdering av avvik:

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

Ikke fuktsikre gulvflater, ikke bygget som ett komplett våtrom.
Det er påvist muggsopp på overflater. Platene må fjernes.
Påvist råteskade i malt panel.
Sprekk i servant.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales at våtrommet totalrenoveres dersom det skal tas i bruk som bad. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk mv. dokumenteres

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



KJELLER > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Generell

Eldre bad/vaskerom i 1.etasje.
Gulvflater med våtromsbelegg.
Ca. 35 mm fall ved terskel til topp slukrist.
Varmekabler i baderomsgulv.
Overflater med våtromsplater.
Himling med folierte takessplater.
Bad med servant, skyllekar, opplegg for vaskemaskin, togreps blandebatteri, vegghengt dusj, sluk og toalett.
Takventil, naturlig avtrekk.
Ventilasjon igjennom vindusventil.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

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.

Belegget på bad er misfarget, pga for mye varme stedvis i gulv.

Eldre gulvbelegg blir porøse og kan sprekke opp, må påregne forvitringsskader i belegget.

Rørgjennomføringer i våtroms gulvbelegg, svekker gulvets tetthet.

Våtromsbelegg har stedvis løsnet.

Mangler silikon i plateskjøter.

Ikke silikonforseglet i nedre platekant.

Det er påvist mindre skader i nederste del av våtromsplater.

Enkelte montasjemerker.

Rust på skruer i sluk.

Det er påvist sprekke i servant.

Det er påvist fuktsvelling i himlingsplate ved takventil. Antatt på grunn av dårlig isolert rør. Antatt kondensproblematikk.

Ved bruk av fuktmåler ble det registrert forhøyede verdier.

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



1.ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Eldre innredning. Ukjent alder.

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

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator.

SPESIALROM

KJELLER > TOALETTRUM

! TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom i kjeller.
Støpt gulv.
Overflater med malt panel og malt murpuss.
Himling med malt panel.
Toalettrom med toalett.
Ventilasjon igjennom veggventil.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist saltutslag nederst på kjellervegg. Noe fuktinntregning igjennom gulv/vegg.
Avskallinger i murpuss.
Mangler dolokk til toalett.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Andre tiltak:

Konsekvens/tiltak er beskrevet under drenering.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Plast vannledning i inntak, vannmåler, stoppekran i kjeller.
Eldre trykktank i kjeller.
Kobberrør med plastkappe og plastrør.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.



! TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av støpejern. Del med avløpsrør av plast (PVC).
Kloakk antatt luftet over tak.

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

- 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.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



! TG 2 Ventilasjon

Ventilasjon gjennom vegg og vinduventiler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist ventilasjonskanal av eternitt i kjeller og på loft.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Eternitt er asbestholdig, sanering er regulert i egen forskrift.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

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

Varmekabler i baderomsgulv.



TG 2 Varmtvannstank

Eldre varmtvannsbereder plassert i kjellerrom, 190 liter.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 2 Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Elskap med automatsikringer, montert på vegg i 2.etasje
Kursene er merket.

Åpent ledningsnett.

Montert strømmåler.

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.
Automatsikringer fra ca.2017. Ikke fremlagt samsvarserklæring.
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
Automatsikringer fra ca.2017. Ikke fremlagt samsvarserklæring.
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?
Ukjent
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent

Generelt om anlegget

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

Tilstandsrapport

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?

Ja Skadet bryter i stue.

På grunn av at det ikke foreligger dokumentasjon på utførte tiltak på det elektriske anlegget, anbefales en utvidet kontroll av elektrofaglig personell.

Vurdert kostnadsestimat omfatter kun den utvidende kontrollen. Om det skulle vise seg at det er behov for ytterligere tiltak på det elektriske anlegget etter kontrollen, vil kostnader knyttet til dette komme i tillegg.

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 med ukjent alder.
Montert røykvarsler. Mangler batteri i røykvarsler.

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?
Ja
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Kostnadsestimat: Under 20 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn antatt med breelvvavsetning.

! TG 2

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Tilstandsrapport

Eldre del:

Ikke observert grunnmursplast.

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

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Det er ukjent type/alder/løsning på drenering og tettesjikt på grunnmur.

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

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

Konsekvens/tiltak

- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.

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.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

! TG IU Fuktsikring og drenering - 3

Med vindfang og bad mot nord.

Byggegropp uten etablert drenering.

Ikke observert grunnmursplast.

Takvann ført til terreng.

! TG 2 Fuktsikring og drenering - 2

Tilbygget del med stue og kjellerrom.

Fuktsikring med grunnmursplast.

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.
- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for dreneringen er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Grunnmursplast er steder under terreng.

Konsekvens/tiltak

- 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.

! TG 2 Grunnmur og fundamenter

Eldre del:

Antatt at boligen er fundamentert med støpte såler til fast byggegrunn. Støpt gulv.

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Avskalinger i murpuss.

Det er påvist riss/sprekker i utvendig murpuss.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 20 000



! TG 2 Grunnmur og fundamenter - 3

Tilbygget del med vindfang og bad mot nord.

Krypkjeller under tilbygget del.

Murt ringmur av lettklinkerblokker rundt krypkjeller.

Ventiler i grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelse.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Kostnadsestimat: Under 20 000



! TG 2 Grunnmur og fundamenter - 2

Tilbygget del med stue og kjellerrom.

Kjelleryttervegger av murte lettklinkerblokker.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Kostnadsestimat: Under 20 000

! TG 2 Terrengforhold

Tilstandsrapport

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Bygninger på eiendommen

Garasje

**Anvendelse**

Biloppstilling.

Byggeår

1998

Kommentar

Eiendomsverdi.no

Standard

Standard fra byggeåret.

Vedlikehold

Greit ivaretatt.

Beskrivelse

Innvendig:

Støpt gulv. Sokkel av lettklinkerblokker.

Oppført i bindingsverk, uisolert.

Utført med fabrikkerte takstoler. Bordet undertak.

Montert leddport med motorstyring.

Malt ytterdør.

Lys og strøm.

Utvendig:

Yttervegg kledd med tømmermannpanel og liggende panel i gavlveggene.

Saltakkonstruksjon. Takflatene er tekket med pappshingel.

Taket er besiktiget fra bakkeplan.

Isbordbeslag.

Avvik:

Det er påvist fuktmerker/rim i undertak. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

Mangler takrenner og nedløp.

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

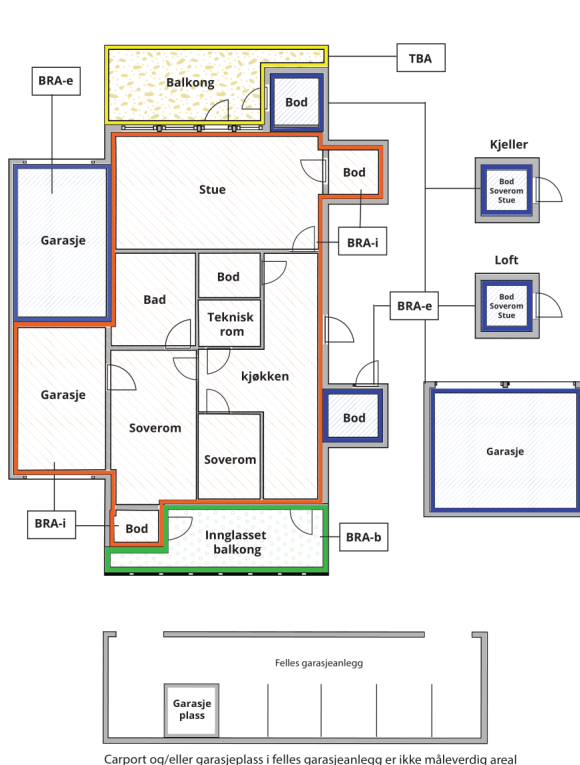
Hva er måleverdig areal?

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?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Kjeller	85			85			85
1.etasje	104			104	18		104
2.etasje	38			38		12	50
Inntilbygget utvendig bod		7		7		4	11
Inntilbygget garasjerom og vedskjul		29		29			29
SUM	227	36			18	16	279
SUM BRA	263						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Gang, kjellerrom, gang 2, toalettrom, bad, kjellerrom 2, kjellerrom 3		
1.etasje	Vindfang, gang, bad/vaskerom, kjøkken, soverom, spisestue, stue		
2.etasje	Gang, soverom, soverom 2		
Inntilbygget utvendig bod		Lagerrom	
Inntilbygget garasjerom og vedskjul		Garasje, vedskjul	

Kommentar

Arealene er beregnet ut i fra oppmålt bruksareal.

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

3 kott uten målverdig areal. Ca. areal: 10m²

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.etasje		21		21	
SUM		21			
SUM BRA	21				

Romfordeling

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

Kommentar

Arealet er beregnet ut ifra oppmålt bruksareal.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

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	156	107
Garasje	0	21

Kommentar

Enebolig

Arealene er beregnet ut i fra oppmålt bruksareal.
Takhøyder under 1,9 m er grensen for målbart areal, er oppmålt etter NS 3940. Deler med lav takhøyde uten målbart areal i 2.etasje.
3 kott uten målverdig areal. Ca. areal: 10m²

Garasje

Arealet er beregnet ut ifra oppmålt bruksareal.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.11.2025	Erik Sørli	Takstingeniør
	Jan-Petter Englund	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3420 ELVERUM	24	67		0	2101.8 m ²	Eiendomsverdi.no	Ikke relevant

Adresse

Stavåsvegen 27

Hjemmelshaver

1/1 Hjemmelshaver: Lars Åge Woldmo (død)

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Søbakken i Elverum kommune.
Veletablert boligfelt med eneboliger.
Solrik beliggenhet, bolig med utearealer og veranda orientert mot nordvest.
Elverum sentrum ca. 2,3 km.

Adkomstvei

Innkjøring fra kommunal vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Kilde: Opplysninger hentet fra Elverum kommune
Eiendommen har privat avløpsanlegg med slamavskiller.
Slamavskiller tømmes hvert 2. år og ble sist tømt 30.09.2025.

Regulering

Reguleringsplan: nei
Kommunedelplan: ja

Om tomten

Ganske flat tomt. Dels naturtomt.
Opparbeidet med plen og variert beplantning.
Gruset innkjøring og parkering.
Delvis innhegnet med gjerde.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
IF skadeforsikring				
Kommentar Forsikringspolise ikke fremlagt.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	21.11.2025		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	21.11.2025	Ikke utfylt ved dødsbo.	Fremvist		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	25.11.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av 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 slitasje:** 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 ulike definisjoner av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringsstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/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/DZ7091>

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