

Tilstandsrapport



Enebolig



Furuvegen 12, 2406 ELVERUM



ELVERUM kommune



gnr. 13, bnr. 286

Sum areal alle bygg: BRA: 249 m² BRA-i: 183 m²



Befaringsdato: 19.09.2025

Rapportdato: 22.09.2025

Oppdragsnr.: 14566-1913

Referansenummer: GS5908

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

97 12 29 16



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en 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 • tilleggsgbygg 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.



TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



TG 2

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

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

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



TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 1951

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takflatene er tekket med takpanner.
Taket er besikket fra bakkeplan.
Ny takteking ble lagt i 1999. Utført av: firma.

Helbeslått pipetopp.
Beslått luftehett for avtrekkskanaler.
Feieplattform.
Takstige.
Snøfangere.
Lakkerte ståltakrenner og nedløp.
Isbordbeslag.
Vannbrettbeslag på vinduer.
Montert takrenner og nedløp i 2019.
Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 25 - 35 år.

Boligyttervegger i bindingsverk, etterisolert med skum på 1970 tallet.
Delvis etterisolert med mineralull.
Yttervegg kledd med tømmermannpanel.
Utvendig panel er skiftet i perioden 2010-2020. Utført av: egeninnsats.
Saltakkonstruksjon.
Sperretakkonstruksjon.
Bordet undertak.
Himling isolert med flis.
Loft besikket fra luke i knevegg, 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 til kjeller og 1.etasje.

Pulttakkonstruksjon over innglasset sommerstue.
Takflatene er tekket med takpanner.
Taket er besikket fra bakkeplan.

Overbygget takkonstruksjon over inngang til kjeller.
Bygget i 2019.
Takflatene er tekket med profilerte metallplater.
Sperretakkonstruksjon.
Understøttet med stolper.

Vinduer med 2 lags isolerglass.
Observert isolerglass fra 2008, 2010 og 2017.
Vindu med 3 lags isolerglass i kjellerstue.
Det opplyses på generelt grunnlag at punkterte isolerglass kan være vanskelig å oppdage på grunn av varierende temperaturer og lysforhold.

Kjeller:
Malt ytterdør med glassfelt fra 2019.
1.etasje:
Malt ytterdør med glassfelt fra 2009.
Skyvedør med 2 lags isolerglass.

Adkomst til innglasset sommerstue fra terreng og stue:

Innglasset veranda i 2022. Utført av: firma.
Støpt gulv belagt med fliser.
Støpt/murt vegg belagt med skifer.
Overflater med malt panel.
Skyvevinduer av glass.
Skyvedører.
Takflatene er tekket med takplater av glass.

Adkomst til sommerstue 2 fra sommerstue.
Innglasset i 2010. Utført av: firma.
Gulvflater med terrassebord.
Trebjelkelag, uisolert.
Oppført i bindingsverk, uisolert.
Himling med malt panel.
Lukket og kledd takkonstruksjon. Himling er isolert med mineralull.
Skyvevinduer av glass.
Vindu med 3 lags isolerglass og vindu med ettlags glass.

Støpt plate ved trapp til kjeller.
Belagt med fliser.

Adkomst til 1.etasje via støpt trapp. Belagt med fliser. Montert håndløper på en side.
Adkomst til kjeller via støpt trapp. Belagt med fliser. Montert håndløper på en side. Sluk i gulv ved inngangsdør.

Inntilbygget carport:
Bygget i 2020.
Belagt med belegningsstein. Delvis gruset gulv.
Takkonstruksjonen er understøttet med tresøyler.
Pulttakkonstruksjon. Takflatene er tekket med profilerte metallplater.
Lakkerte ståltakrenner og nedløp.
Isbordbeslag.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulvflater med fliser, vinylbelegg, lakkert tregulv, laminatgulv og teppe.
Lagt laminatgulv i stue. Utført i 2008 av egeninnsats.
Eier opplyser: Vannlekkasje fra stoppekran i kjeller i 2024.
Forsikringssak. Lagt nye gulvflater i soverom og gang i kjeller. Utført av: egeninnsats.
Overflater med malt panel, panel, malte MDF-veggplater, tapet og malte plater.
Utført oppgraderinger i kjeller i 2019. Utført av: egeninnsats.
Himlinger med plater, malte plater, folierte takessplater, malt panel og panel.

Trebjelkelag i etasjeskillere, antatt isolert med flis.
Ved kartsider fra NGU angitt at eiendommen ligger i område med moderat til lav radonaktivitet.
Ukjent om det er foretatt radonmålinger.

Murt teglpipe ett løp med luftekanal.
Peisovn i stue fra 2009. Montert av firma. Pipe er belagt med skifer i 1.etasje.
Gnistsikring utført med steinplate under ildsted.
Boligtilsyn utført av feiervesenet i ca.2022, ingen anmerkninger.

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

Beskrivelse av eiendommen

Støpt gulv.

Kjelleryttervegger av sparesteinsbetong.

De fleste kjeller vegger er utført og kledd.

Del med kjellerrom:

Kjelleryttervegg av murt betonghullblokk. Parallellblokk. Luke i kjellervegg.

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

Har erfaringsmessig hyppigere risiko for fuktskader.

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Lakkert tretrapp til 2.etasje. Utført med rekkverk og håndløper.
Malte laminerte innerdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom i kjeller med overflater, installasjoner og komponenter fra 2013. Utført av: egeninnsats.

Ingen dokumentasjon. Kilde: eiers opplysning.

Overflater med fliser.

Himling med folierte takessplater.

Gulvflater med fliser.

Varmekabler i baderomsgulv.

Ca. 20 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, skyllekar, veggmontert toalett, dusjhjørne, ettgrep blandebatteri, togreps blandebatteri, vegghengt dusj og opplegg for vaskemaskin.

Elektrisk styrt vifte.

Hulltaking er ikke foretatt på grunn av kjelleryttervegger i våtsonen.

Bad/vaskerom i 1.etasje med overflater, installasjoner og komponenter fra 2009. Utført av: firma.

Utført av: firma. Kilde: eiers opplysning.

Overflater med fliser. Del med mosaikkfliser.

Himling med plater. Innfelt downlight i himling.

Gulvflater med fliser. Del med mosaikkfliser i dusjsone.

Varmekabler i baderomsgulv.

Ca. 22 mm fall ved terskel til topp slukrist.

Lokalt fall.

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

Slukrenne ved vegg i dusjsonen.

Bad/vaskerom med to servanter av kompositt, to stk ettgrep blandebatteri, baderomsinnredning belagt med fliser, vegghengt dusj, vegghengt toalett, glassdør, opplegg for vaskemaskin og dusjvegg av glassbyggerstein.

Elektrisk styrt vifte.

Ventilasjon igjennom vindusventil.

Hulltaking er ikke foretatt på grunn av yttervegger i våtsonen.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

IKEA kjøkkeninnredning fra 2019.

Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate, over og underskap, speil fronter, skuffer, del med glassdører, plast kum, speil fronter, kitchenboard over kjøkkenbenk, ettgrep blandebatteri og opplegg for oppvaskmaskin.

Integrert oppvaskmaskin.

Kjøkkenventilator.

IKEA innredning fra 2017 i 1.etasje.

Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate, overskap, rillede fronter, skuffer, ettgrep blandebatteri, rustfri kum med benkebeslag, ettgrep blandebatteri, fliser i benkerygg, og opplegg for oppvaskmaskin.

Montert komfyrvakt over koketopp.

Integrert micro, stekeovn, oppvaskmaskin og koketopp.

Kjøkkenventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Stoppekran plassert i vegg i kjeller.

Vannledninger av kobber.

Utekran.

Avløpsledninger av PVC (plastrør).

Kloakk antatt luftet over tak.

Ventilasjon gjennom vegg og vinduventiler.

Boligen varmes opp i hovedsak med 2 stk varmepumper luft- luft og suppleres med vedfyring og elvarme.

To varmepumper fra 2018. Montert i 2019.

Varmekabler i del med entré, kjøkken og baderomsgulv i 1.etasje.

Varmekabler i baderomsgulv, kjøkken og ett soverom i kjeller.

Varmtvannsbereder plassert på teknisk rom i kjeller, 281 liter fra 2021.

Sentralstøvsuger.

Eier opplyser: Utvendig sluk i gulv ved inngang til kjeller er ikke tilkoblet kum.

Montert skyvedørsgarderobe i i kjeller.

Elskap med automatsikringer, montert på vegg i kjeller.

Kursene er merket.

Montert strømmåler.

Åpent og skjult ledningsnett.

Kontroll av elanlegg ble utført i 2015.

Anmerkninger ble utbedret.

Brannslukningsapparat fra 2020.

Brannalarm tilkoblet Elverum Sikkerhet & Service AS.

Montert brannstige.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn antatt med elve- og bekkeavsetning.

Pålagt grunnmursplast på kjelleryttervegg og drenering rundt huset. Utført i 1997.

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

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

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

Pålagt skiferstein på utvendig grunnmur i 2009.

Del med kjellerrom:

Kjelleryttervegg av murt betonghullblokk. Parallellblokk.

Forstøtningsmur av betongblokker ved inngang til sommerstue.

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

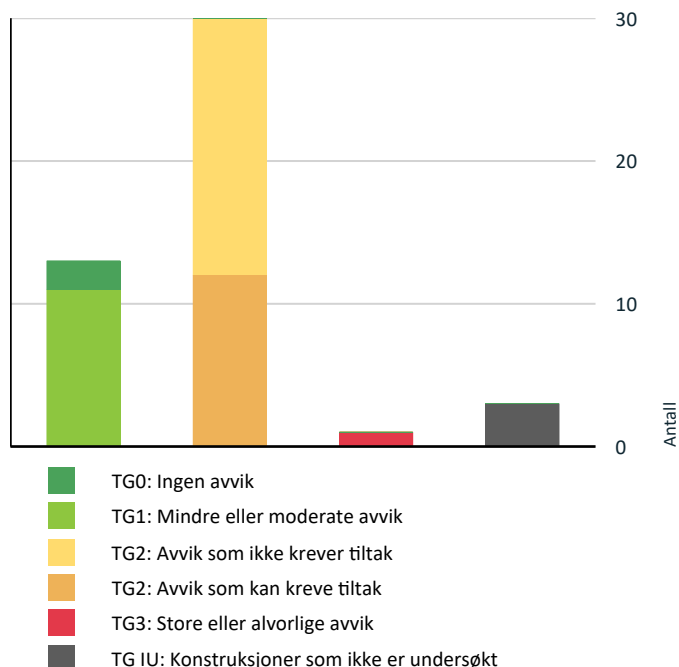
Det tas spesifikt forbehold om ikke godkjente rom. Dette er en risiko da det ikke foreligger godkjente byggemeldte tegninger. Kommunen kan kreve at bygget tilbakeføres til originale tegninger. Dette må bekostes av kjøper.

Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

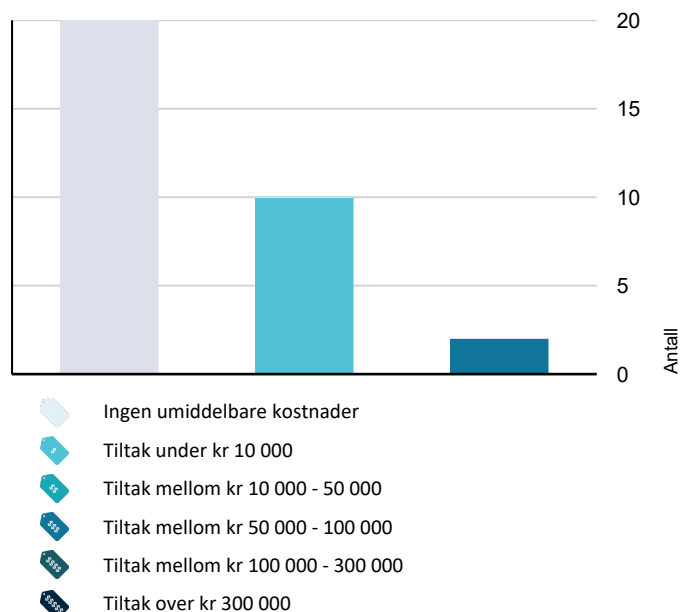
Sammendrag av boligens tilstand

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. Boligen er besiktiget møblert, alle flater var ikke tilgjengelige. De fremmøtte ved befaring opplyser at de ikke er kjent med noen feil, mangler, påbud eller andre relevante opplysninger utover anført i taksten. Det tas forbehold vedrørende skjulte feil eller mangler i takstobjektet. Tilstandsrapporten gjelder kun boligen. 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 > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

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

! Våtrom > 1.etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

! Kjøkken > Kjeller > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

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

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

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

! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

! Våtrom > 1.etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1951

Kommentar
Eiendomsverdi.no

Anvendelse
Hjemmelshaver 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
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2020	Tilbygg	Med carport mot nord. Kilde: eiers opplysning.
2013	Modernisering	Bad/vaskerom i kjeller med overflater, installasjoner og komponenter fra 2013. Utført av: egeninnsats. Ingen dokumentasjon. Kilde: eiers opplysning.
2009	Modernisering	Bad/vaskerom i 1.etasje med overflater, installasjoner og komponenter fra 2009. Utført av: firma. Utført av: firma. Kilde: eiers opplysning.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Takflatene er tekket med takpanner.
Taket er besiktiget fra bakkeplan.
Ny taktekking ble lagt i 1999. Utført av: firma.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
• Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Nedløp og beslag

Helbeslått pipetopp.
Beslått luftehett for avtrekkskanaler.
Feieplattform.
Takstige.
Snøfangere.
Lakkerte ståltakrenner og nedløp.
Isbordsbeslag.
Vannbrettbeslag på vinduer.
Montert takrenner og nedløp i 2019.
Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 25 - 35 år.

TG 2 Veggkonstruksjon

Boligyttervegger i bindingsverk, etterisolert med skum på 1970 tallet.
Delvis etterisolert med mineralull.
Yttervegg kledd med tømmermannpanel.
Utvendig panel er skiftet i perioden 2010-2020. Utført av: egeninnsats.

Vurdering av avvik:
• Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Konsekvens/tiltak
• Musesperre må etableres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltakkonstruksjon.
Sperretakkonstruksjon.
Bordet undertak.
Himling isolert med flis.
Lof besiktiget fra luke i knevegg, 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 til kjeller og 1.etasje.

Pulttakkonstruksjon over innglasset sommerstue.
Takflatene er tekket med takpanner.
Taket er besiktiget fra bakkeplan.

Overbygget takkonstruksjon over inngang til kjeller.
Bygget i 2019.
Takflatene er tekket med profilerte metallplater.
Sperretakkonstruksjon.
Understøttet med stolper.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Det er påvist svertesopp i undertak ved raft. Enkelte fuktmerker på takkonstruksjoner. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Lufting/ventilering bør forbedres.

Anbefaler ytterligere undersøkelser.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 1 Vinduer

Vinduer med 2 lags isolerglass.

Observert isolerglass fra 2008, 2010 og 2017.

Vindu med 3 lags isolerglass i kjellerstue.

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 ytterdør med glassfelt fra 2019.

1. etasje:

Malt ytterdør med glassfelt fra 2009.

Skyvedør med 2 lags isolerglass.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Adkomst til innglasset sommerstue fra terreng og stue:

Innglasset veranda i 2022. Utført av: firma.

Støpt gulv belagt med fliser.

Støpt/murt vegg belagt med skifer.

Overflater med malt panel.

Skyvevinduer av glass.

Skyvedører.

Takflatene er tekket med takplater av glass.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 3

Støpt plate ved trapp til kjeller.

Belagt med fliser.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Adkomst til sommerstue 2 fra sommerstue.

Innglasset i 2010. Utført av: firma.

Gulvflater med terrassebord.

Trebjelkelag, uisolert.

Oppført i bindingsverk, uisolert.

Himling med malt panel.

Lukket og kledd takkonstruksjon. Himling er isolert med mineralull.

Skyvevinduer av glass.

Vindu med 3 lags isolerglass og vindu med etlags glass.

TG 2 Utvendige trapper

Adkomst til 1. etasje via støpt trapp. Belagt med fliser. Montert håndløper på en side.

Adkomst til kjeller via støpt trapp. Belagt med fliser. Montert håndløper på en side. Sluk i gulv ved inngangsdør.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Mangler håndløper på en side.

Avskallinger i flisfuger mellom flisfuger til utvendig trapp ved inngang.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Andre utvendige forhold

Inntilbygget carport:

Bygget i 2020.

Belagt med belegningsstein. Delvis gruset gulv.

Takkonstruksjonen er understøttet med tresøyler.

Pulttakkonstruksjon. Takflatene er tekket med profilerte metallplater.

Lakkerte ståltakrenner og nedløp.

Isbordsbeslag.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Ikke etablert undertak.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Tilstandsrapport

Gulvflater med fliser, vinylbelegg, lakkert tregulv, laminatgulv og teppe. Lagt laminatgulv i stue. Utført i 2008 av egeninnsats. Eier opplyser: Vannlekkasje fra stoppekran i kjeller i 2024. Forsikrings sak. Lagt nye gulvflater i soverom og gang i kjeller. Utført av: egeninnsats.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Glipper i tregulv i loftstue og soverom i 2. etasje.

Knirk i gulv i loftstue.

Det er påvist små avskalinger i gulvfliser i kjellerstue.

Sprekk i flis ved ytterdør. Trapping og ujevne flisfuger.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Kostnadsestimat er satt for utskiftning av flis med sprekk.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 Overflater - 2

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

Utført oppgraderinger i kjeller i 2019. Utført av: egeninnsats.

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Skjevheter i himling over loftstue. Glipper i overgang taklist/himling.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Trebjelkelag i etasjeskillere, antatt isolert med flis.

Vurdering av avvik:

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

Målt høydeforskjell på ca. 20 mm på soverom i kjeller.

Målt høydeforskjell på ca. 15 mm i entré i 1. etasje.

Målt høydeforskjell på ca. 20 mm i loftstue i 2. etasje.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Radon

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

Ukjent om det er foretatt radonmålinger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 Pipe og ildsted

Murt teglpipe ett løp med luftkanal.

Peisovn i stue fra 2009. Montert av firma. Pipe er belagt med skifer i 1. etasje.

Gnistsikring utført med steinplate under ildsted.

Boligtilsyn utført av feiervesenet i ca. 2022, ingen anmerkninger.

Vurdering av avvik:

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

Det er påvist sprekk i ildstein inne i ovnen.

Eier opplyser: Blir skiftet før salg.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

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

Kjelleryttervegger av sparesteinsbetong.

Del med kjellerrom:

Kjelleryttervegg av murt betonghullblokk. Parallellblokk. Luke i kjellervegg.

De fleste 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 og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Tilstandsrapport

Antydninger til fukt målt i kjelleryttervegg.

Det er påvist saltutslag igjennom kjelleryttervegg i kjellerrom.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 2 Innvendige trapper

Lakkert tretrapp til 2.etasje. Utført med rekkverk og håndløper.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist knirk i trapp til 2.etasje.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 1 Innvendige dører

Malte laminerte innerdører.

VÅTROM

KJELLER > BAD/VASKEROM

Generell

Bad/vaskerom i kjeller med overflater, installasjoner og komponenter fra 2013. Utført av: egeninnsats.

Ingen dokumentasjon. Kilde: eiers opplysning.



KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Overflater med fliser.

Fliser og fugene mellom flisene er aldri 100 % vanntett, ved riktig utførelse- oppbygging vil fuktgjennomgang stoppe mot membran. Når det dusjes direkte på flisene, er det naturlig med noe fuktighet i og på overflatene.

Det blir ikke utført fuktsøk på veggene på denne type bad.

Ved et eventuelt fuktsøk er det store sannsynlig at fukten som ligger i overflatene og på riktig side av membran er det som blir oppdaget. Hvor eventuelt fuktigheten ligger er umulig å si, om den er på rette eller gal side av membran.

Himling med folierte takessplater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist riss i flisfuger.

Innerdør er plassert i våtsonen.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Andre tiltak:

Kostnadsestimat er satt for fuktbeskyttelse av innerdør og ny fugemasse i flisfuger med riss.

Kostnadsestimat: Under 10 000

KJELLER > BAD/VASKEROM

! TG 2 Overflater Gulv

Gulvflater med fliser.

Varmekabler i baderomsgulv.

Ca. 20 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 at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterstel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Ujevne flisfuger.

Trapping i fliser.

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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

KJELLER > BAD/VASKEROM

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk.

KJELLER > BAD/VASKEROM

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Bad/vaskerom med servant, skyllekar, veggmontert toalett, dusjhjørne, ettgreps blandebatteri, togreps blandebatteri, vegghengt dusj og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

KJELLER > BAD/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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

KJELLER > BAD/VASKEROM

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt på grunn av kjelleryttervegger 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 kjelleryttervegger i våtsonen.

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Bad/vaskerom i 1.etasje med overflater, installasjoner og komponenter fra 2009. Utført av: firma.

Utført av: firma. Kilde: eiers opplysning.

Årstall: 2009

Kilde: Eier

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 2 Overflater vegger og himling

Overflater med fliser. Del med mosaikkfliser.

Fliser og fugene mellom flisene er aldri 100 % vanntett, ved riktig utførelse- oppbygging vil fuktgjennomgang stoppe mot membran. Når det dusjes direkte på flisene, er det naturlig med noe fuktighet i og på overflatene.

Det blir ikke utført fuktsøk på veggene på denne type bad.

Ved et eventuelt fuktsøk er det store sansynlig at fukten som ligger i overflatene og på riktig side av membran er det som blir oppdaget.

Hvor eventuelt fuktigheten ligger er umulig å si, om den er på rette eller gal side av membran.

Himling med plater. Innfelt downlight i himling.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Noe begrenset restlevetid på overflater og membran.

Riss i flisfuger. Slitte flisfuger.

Ujevnheter i fliser i våtsonen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 2 Overflater Gulv

Tilstandsrapport

Gulvflater med fliser. Del med mosaikkfliser i dusjsone.

Varmekabler i baderomsgulv.

Ca. 22 mm fall ved terskel til topp slukrist.

Lokalt fall.

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist andre avvik:

Ujevnheter i fliser ved sluk.

Riss i flisfuger ved sluk.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- 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.

Kostnadsestimat: Under 10 000

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Slukrenne ved vegg i dusjsonen.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Bad/vaskerom med to servanter av kompositt, to stk ettgrep blandebatteri, baderomsinnredning belagt med fliser, vegghengt dusj, vegghengt toalett, glassdør, opplegg for vaskemaskin og dusjvegg av glassbyggerstein.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget sistene var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Elektrisk styrt vifte.

Ventilasjon igjennom vindusventil.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt på grunn av yttervegger 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 yttervegger i våtsonen.

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

KJØKKEN

KJELLER > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

IKEA kjøkkeninnredning fra 2019.

Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate, over og underskap, speil fronter, skuffer, del med glassdører, plast kum, speil fronter, kitchenboard over kjøkkenbenk, ettgrep blandebatteri og opplegg for oppvaskmaskin.

Integrert oppvaskmaskin.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Tilstandsrapport



KJELLER > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator.

1.ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

IKEA innredning fra 2017.

Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate, overskap, rillede fronter, skuffer, ettgreps blandebatteri, rustfri kum med benkebeslag, ettgreps blandebatteri, fliser i benkerygg, og opplegg for oppvaskmaskin.

Montert komfyrvakt over koketopp.

Integrert micro, stekeovn, oppvaskmaskin og koketopp.

Årstall: 2017 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

Kostnadsestimat: Under 10 000

1.ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Stoppekran plassert i vegg i kjeller.

Vannledninger av kobber.

Utekran.

Vurdering av avvik:

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

Vannrør er plassert i yttervegg på bad i 1.etasje. Fare for frost.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



! TG 2 Avløpsrør

Avløpsledninger av PVC (plastrør).

Kloakk antatt luftet over tak.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 2 Ventilasjon

Ventilasjon gjennom vegg og vinduventiler.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

! TG 1 Andre VVS-installasjoner

Boligen varmes opp i hovedsak med 2 stk varmepumper luft- luft og suppleres med vedfyring og elvarme.

To varmepumper fra 2018. Montert i 2019.

Varmekabler i del med entré, kjøkken og baderomsgulv i 1.etasje.

Varmekabler i baderomsgulv, kjøkken og ett soverom i kjeller.

Tilstandsrapport



Varmtvannstank

Varmtvannsbereder plassert på teknisk rom i kjeller, 281 liter fra 2021.

Årstall: 2021 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Andre installasjoner

Sentralstøvsuger.

Eier opplyser: Utvendig sluk i gulv ved inngang til kjeller er ikke tilkoblet kum.

Montert skyvedørsgarderobe i i kjeller.

Elektrisk anlegg

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

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

Elskap med automatsikringer, montert på vegg i kjeller.

Kursene er merket.

Montert strømmåler.

Åpent og skjult ledningsnett.

Kontroll av elanlegg ble utført i 2015.

Anmerkninger ble utbedret.

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.

Arbeidsbeskrivelse:

Byttet benkebelysning u/overskap kjøkken.

Fremlagt samsvarserklæring fra 2020.

Arbeidsbeskrivelse:

Opplegg ekstra stikkontakt.

Fremlagt samsvarserklæring fra 2019.

Arbeidsbeskrivelse:

Opplegg til varmepumpe og vaskemaskin.

Kjeller:

Opplegg til stikk og lys kjøkken benk. Kurs til oppvaskmaskin, samt stikk og lys under benk, ventilator.

Opplegg til komfyr inkl komfyrvakt.

Opplegg stikkontakter stue og spisestue.

Montasje av 8 stk downlights. Opplegg varmepumpe.

Lys og stikk i innvendig og utvendig bod under terrasse.

Fremlagt samsvarserklæring fra 2019.

Arbeidsbeskrivelse:

Opplegg til utestamp.

Fremlagt samsvarserklæring fra 2012.

Arbeidsbeskrivelse:

Opplegg kjøkken.

Fremlagt samsvarserklæring fra 2014.

Arbeidsbeskrivelse:

Boliginstallasjon i henhold til vedlagte materialoversikt.

Fremlagt samsvarserklæring fra 2007.

Utført større oppgraderinger på det elektriske anlegget i perioden 2009 til 2019.

Ikke fremlagt samsvarserklæring på alle arbeider.

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

Ja

Tilstandsrapport

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Arbeidsbeskrivelse:

Byttet benkebelysning u/overskap kjøkken.

Fremlagt samsvarserklæring fra 2020.

Arbeidsbeskrivelse:

Opplegg ekstra stikkontakt.

Fremlagt samsvarserklæring fra 2019.

Arbeidsbeskrivelse:

Opplegg til varmepumpe og vaskemaskin.

Kjeller:

Opplegg til stikk og lys kjøkken benk. Kurs til oppvaskmaskin, samt

stikk og lys under benk, ventilator.

Opplegg til komfyr inkl komfyrvakt.

Opplegg stikkontakter stue og spisestue.

Montasje av 8 stk downlights. Opplegg varmepumpe.

Lys og stikk i innvendig og utvendig bod under terrasse.

Fremlagt samsvarserklæring fra 2019.

Arbeidsbeskrivelse:

Opplegg til utestamp.

Fremlagt samsvarserklæring fra 2012.

Arbeidsbeskrivelse:

Opplegg kjøkken.

Fremlagt samsvarserklæring fra 2014.

Arbeidsbeskrivelse:

Boliginstallasjon i henhold til vedlagte materialoversikt.

Fremlagt samsvarserklæring fra 2007.

Utført større oppgraderinger på det elektriske anlegget i perioden 2009 til 2019.

Ikke fremlagt samsvarserklæring på alle arbeider.

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 varmtvannsbereider, 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



! TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Brannslukningsapparat fra 2020.

Brannalarm tilkoblet Elverum Sikkerhet & Service AS.

Montert brannstige.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

TOMTEFORHOLD

Tilstandsrapport

Byggegrunn

Byggegrunn antatt med elve- og bekkeavsetning.

! TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Pålagt grunnmursplast på kjelleryttervegg og drenering rundt huset.

Utført i 1997.

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

! TG 2 Grunnmur og fundamenter

Antatt at boligen er fundamentert med støpte såler til fast byggegrunn. Kjelleryttervegger av sparesteinsbetong, delvis isolert med treullsementplater (tresonitt) innvendig. Pålagt skiferstein på utvendig grunnmur i 2009.

Del med kjellerrom:

Kjelleryttervegg av murt betonghullblokk. Parallellblokk.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert løs puss på muroverflater.

Gjelder innvendig kjelleryttervegg i kjellerrom.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Kostnadsestimat: Under 10 000

! TG 3 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmur av betongblokker ved inngang til sommerstue.

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 10 000



! TG 0 Terrengforhold

Ingen spesielle anmerkninger.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Lager, biloppstilling.

Byggeår

2000

Kommentar

Eiendomsverdi.no

Standard

Standard fra byggeåret.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Innvendig:

Støpt gulv. Belagt med fliser. Sokkel av lettklinkerblokker.
Oppført i bindingsverk, uisolert.
Plassbygget takkonstruksjon. Undertak med presening.
Takkonstruksjon over lagerrom:
Sperretakkonstruksjon.
Lagringshems.
Montert leddport med motorstyring.
Vindu med ettlags glass.
Lys og strøm.

Lagerrom:

Gulvflater med terrassebord. Oppforet gulv.
Belagt med belegningsstein i ett lagerrom.
Oppført i bindingsverk, uisolert. Delvis kledd med sponplater.
Sperretakkonstruksjon.
Plassbygget ytterdør.

Utvendig:

Yttervegg kledd med tømmermannpanel og liggende panel i gavlveggene.
Saltakkonstruksjon. Takflatene er tekket med takpanner.
Taket er besiktiget fra bakkeplan.
Lakkerte ståltakrenner og nedløp.
Isbordbeslag.
Montert snøfangere.
Malt panelt ytterdør.

Avvik:

Det er påvist sprekker/skader i gulvfliser.
Avskalinger i flisfuger.
Skjevheter i gulv. Trapping i fliser.
Det er påvist kalkutslag igjennom sokkel av lettklinkerblokker.
Ikke etablert undertak over tilbygget del.

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

Tilbygg / modernisering

2015	Tilbygg	Med to lagerrom mot sør. Ca.byggeår. Kilde: eiers opplysning.
------	---------	---

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

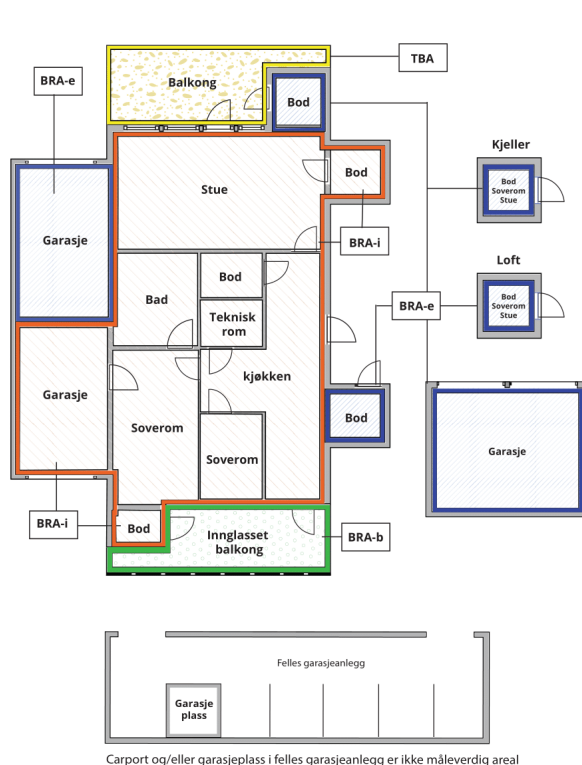
Hva er måleverdig areal?

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 bygningsskruksjoner 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 byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den 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	83			83		3	86
1.etasje	75		22	97	15		97
2.etasje	25			25		13	38
SUM	183		22		15	16	221
SUM BRA	205						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Kjøkken, soverom, kjellerstue, gang, teknisk rom, gang 2, soverom 2, bad/vaskerom, kjellerrom		
1.etasje	Entré, bad/vaskerom, kjøkken, soverom, stue/spisestue		Innglasset sommerstue, innglasset sommerstue 2
2.etasje	Loftstue, soverom		

Kommentar

Arealene er beregnet ut i fra oppmålt bruksareal.

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Det tas spesifikt forbehold om ikke godkjente rom. Dette er en risiko da det ikke foreligger godkjente byggemeldte tegninger. Kommunen kan kreve at bygget tilbakeføres til originale tegninger. Dette må bekostes av kjøper.

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

Kommentar:

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		44		44	
SUM		44			
SUM BRA	44				

Romfordeling

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

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 byggeteknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	161	44
Garasje	0	44

Kommentar

Enebolig

Arealene er beregnet ut i fra oppmålt bruksareal.
Takhøyder under 1,9 m er grensen for målbart areal, er oppmålt etter NS 3940. Deler med lav takhøyde uten målbart areal i kjeller og 2.etasje.

Garasje

Arealet er beregnet ut ifra oppmålt bruksareal.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.9.2025	Erik Sørli	Takstingeniør
	Jan Helge Kvissel	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3420 ELVERUM	13	286		0	1081.9 m ²	Eiendomsverdi.no	Eiet

Adresse

Furuvegen 12

Hjemmelshaver

1/1 Hjemmelshaver: Jan Helge Kvissel

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Vestad i Elverum kommune.

Veletablert boligfelt med eneboliger.

Barnevennlig beliggenhet, bolig med utearealer og innglasset sommerstue orientert mot sør.

Kort vei til barnehage og barneskole.

Elverum sentrum ca. 2 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

Reguleringsplan: nei.

Kommuneplan: ja.

Om tomten

Svak hellende tomt.

Hageanlegg opparbeidet med plen og variert beplantning.

Innkjøring og parkering belagt med belegningsstein. Utført i 2001 av egeninnsats.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2004	Skifteoppgjør

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Fremtind				
Kommentar Forsikringspolise ikke fremlagt.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

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

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.09.2025	

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 det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på 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 dampsperrer 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 funksjonsprøving 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."

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/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/GS5908>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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