





Tilstandsrapport

 Enebolig med inntilbygget garasje
 Mastmovegen 16 , 2414 ELVERUM
 ELVERUM kommune
 gnr. 31, bnr. 1281

Sum areal alle bygg: BRA: 262 m² BRA-i: 234 m²



Befaringsdato: 08.04.2026

Rapportdato: 13.04.2026

Oppdragsnr.: 14566-1962

Eiendomsverdi ref nr: IY2581

Autorisert foretak: Sørli Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Erik Sørli



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

Sørli Takst AS

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

Rapportansvarlig



Erik Sørli
Uavhengig Takstingeniør
erik@stakst.no
971 22 916



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig med inntilbygget garasje - Byggeår: 1972

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takflatene er teknet med takpanner.
Taket er besiktiget fra bakkeplan.
Ny takteking ble lagt i ca.2005. Utført av: firma.

Pipe med fotbeslag og topplate.
Beslått luftehett for avtrekkskanaler.
Lakkerte ståltakrenner og nedløp.
Snøfangere.
Isbordbeslag.
Takstige.
Feieplattform.
Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 25 - 35 år.

Boligyttervegger i bindingsverk, isolert med mineralull.
Yttervegg kledd med tømmermannpanel. Del kledd med liggende panel.
Felt med murt teglstein.
Fasade mot nord ble overflatebehandlet i 2020, fasade mot øst og vest i 2023 og mot sør i 2024. Utført av: egeninnsats.

Saltakkonstruksjon.
Plassbygget takkonstruksjon. Bordet undertak.
Himling isolert med mineralull.
Lufting ved raft og øverst i gavlveggene.
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 veranda. Understøttet med tresøyle.
Overbygget takkonstruksjon over inngang. Understøttet med søyle av murte teglstein.

Vindu av glassbyggerstein i kjeller.
Vinduer med 2 lags isolerglass fra 1971.
Vinduer med 3 lags isolerglass fra 1976 og 1997.
Det opplyses på generelt grunnlag at punkterte isolerglass kan være vanskelig å oppdage på grunn av varierende temperaturer og lysforhold.

Teak ytterdør med to sidefelt glass.
Ytterdør med 3 glassfelt.
To-fløyet terrassedør med 2 lags isolerglass.

Terrasseplattning ved inngang.
Utført med terrassebord.
Areal på ca. 9m²
Terrasseplattning ved inngang på fasade mot øst.
Utført med terrassebord.
Areal på ca. 14 m²
Adkomst til veranda fra stue.
Ukjent fundamentering.
Bygget på eksisterende terrasegulv.
Utført med terrassebord. Del med rekkverk av treverk.
Areal på ca. 18 m² ved stue.

Utvendig beiset tretrapp.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulvflater med vinylbelegg, støpt gulv, nålefilt, laminatgulv og parkett.
Overflater med panel, malt murpuss, strie, malte plater, malt tapet, malt strietapet og malt panel.
Malt overflater i stue og kjøkken. Utført i ca.2012
Himlinger med panel, gipsplater og malte plater.

Støpt gulv i kjeller.
Trebjelkelag i etasjeskiller, isolert med mineralull.

Murt teglpipe med luftekanal. Sotluke i kjeller.
Brannmur av murt teglstein.
Åpen peis i stue. Forblendet med naturstein.
Gnistsikring utført med steinplate foran ildsted.
Eldre vedovn i gang i 1.etasje.
Murt brannmur bak vedovn. Utført i 1980 av faglært/egeninnsats.
Gnistsikring utført med kobberplate under ildsted.
Bolitilsyn utført av feiervesenet i 2024, ingen anmerkninger.

Kjelleryttervegger av betong med pålagt porebetong.
Utført kjelleryttervegg i bodrom.
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.
Del med krypkjeller under boligen.
Støpt ringmur rundt krypkjeller. Bjelkelaget er understøttet med ståldragere understøttet med betongpilarer.
Ventiler i grunnmur.
Krypkjeller er besiktiget fra åpning i kjellervegg.
Krypkjellere er på generelt grunnlag en risikokonstruksjon, og en konstruksjon med hyppig skadefrekvens.

Tretrapp til kjeller.
Utført med håndløper på en side.
Tretrapp til lagerrom fra kjeller.
Laminerte innerdører.

Inntilbygget garasjerom:
Støpt gulv.
Oppført i bindingsverk, isolert med mineralull.
Overflater med panel og gipsplater.
Himling med gipsplater.
Montert leddport med motorstyring.
Montert el.billader.
Malt ytterdør.
Vindu med 2 lags isolerglass.
Ventilasjon igjennom vindusventiler.
Lys og strøm.
3 fas uttak.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad i 1.etasje fra byggeåret.
Ingen dokumentasjon.
Gulvflater med våtromsbelegg.
Lokalt fall rundt sluk.

Beskrivelse av eiendommen

Overflater med malt strietapet. Del med fliser i dusjonen.
Himling med malte plater.
Bad med toalett, bide, to servanter, plastsluk, to stk ettgrep blandebatteri, forheng, vegghegt dusj, to underskap og dusjnise.
Montert toalett i ca.2010
Montert stråleovn.
Ventilasjon igjennom takventil og vindusventil. Naturlig avtrekk.
Tilluftspalte.
Hulltaking er foretatt nederst på delevegg mot våtsonen. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier.

Vaskerom i 1.etasje fra byggeåret.

Ingen dokumentasjon.

Gulvflater med våtromsbelegg.

Oveflater med malt panel.

Himling med malte plater.

Vaskerom med opplegg for vaskemaskin og sluk.

Ventilasjon igjennom vindusventil.

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

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Plassbygget innredning fra 1990 tallet.

Kjøkkeninnredning med heltre benkeplate, over og underskap, speil fronter, fliser i benkerygg, ettgrep blandebatteri og to rustfrie kummer med benkebeslag.

Montert komfyrvakt over koketopp.

Kjøkkenventilator.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom i 1.etasje.

Gulvflater med vinylbelegg.

Overflater med malt tapet.

Himling med malte plater.

Toalettrom med servant, underskap og toalett.

Rommet varmes opp med radiator.

Takventil, naturlig avtrekk.

Toalettrom i kjeller.

Gulvflater med vinylbelegg.

Overflater med panel.

Himling med panel.

Toalettrom med toalett.

Ventilasjon igjennom veggventil.

Tilluft igjennom små hull nederst i innerdør.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Plast vannledning i inntak og stoppekran i kjeller.

Vannledninger av kobber.

Avløpsledninger av PVC (plastrør).

Ventilasjon gjennom veggventiler, takventiler og vinduventiler.

Boligen varmes opp med radiatorer tilknyttet luft-vann varmepumpe. Defekt kompressor i varmepumpe, oppvarming erstattes med el.kolbe som er integrert i varmepumpens innedel.
Luft-luft varmepumpe og vedfyring i stue.
Stråleovn på bad i 1.etasje.

Oljefyr i kjeller. Oljefyring ikke i bruk. Oljetank er gravd opp og fjernet.

Luft-vann varmepumpe i kjeller. Montert i 2010.

Varmtvannsbereder plassert i bod i kjeller, 120 liter fra 2008.

Ikke fast tilkoblet.

Sluk i gulv.

Servant og ettgrep blandebatteri i gang i kjeller.

Sluk i gulv i bod i kjeller.

Brannslukningsapparat fra 2023.

Montert røykvarsler.

El.opplegg til markise på veranda.

El.persienner til store vinduer i stue.

Sluk i gulv i fyrrom.

Radiatorer i boligen.

Elskap med automatsikringer, montert på vegg i gang i kjeller.

Kursene er merket.

Montert strømmåler.

Åpent ledningsnett.

Hovedsikring, 3x40 A.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn med breelavsetning.

Ikke observert grunnmursplast.

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

Boligen er sannsynligvis fundamentert med støpte søiler til fast byggegrunn.

Kjelleryttervegger av betong med pålagt porebetong.

Del med krypkjeller.

Grunnmur av betong. Ventilert i grunnmur.

Understøttet med ståldrager og støpte pilarer.

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.

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

[Gå til side](#)

Vurdering av radonsikring/radonforhold.

Innvendige trapper

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig med inntilbygget garasje

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

Garasje

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

Lekestue

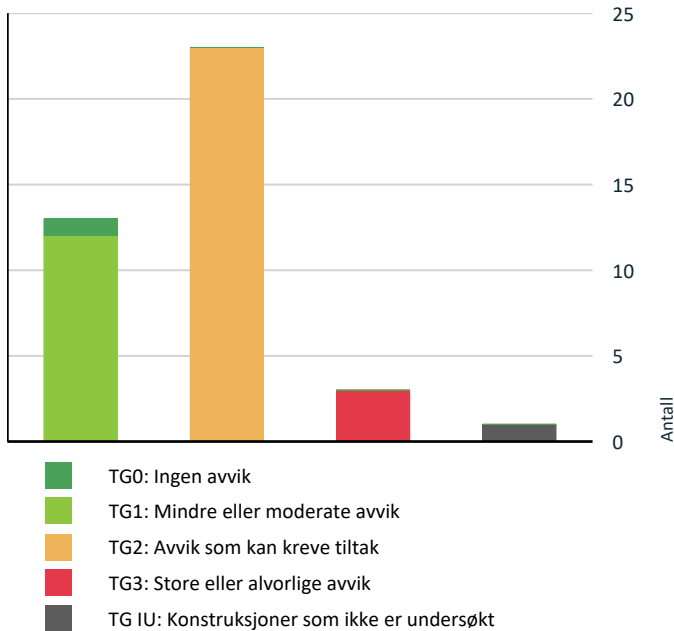
- Det foreligger ikke tegninger

Overbygget tak for ved

- Det foreligger ikke tegninger

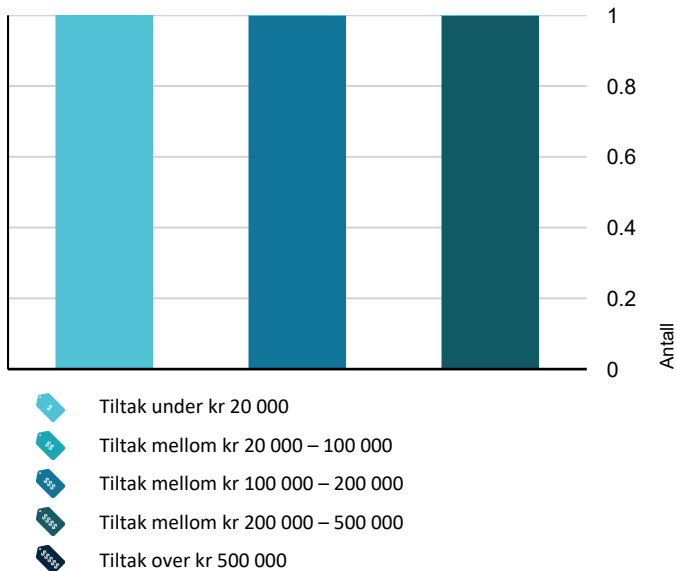
Sammendrag av boligens tilstand

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. Taksmann 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. Tilstandsrapporten gjelder kun bolighuset. Garasje, lekestue og overbygget tak er kun enkelt beskrevet.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig med intilbygget garasje

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Tekniske installasjoner > Andre installasjoner - 1 [Gå til side](#)

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

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

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

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

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 1 [Gå til side](#)














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

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

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




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

Sammendrag av boligens tilstand

 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 > Andre VVS-installasjoner	Gå til side
 Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side
 Tekniske installasjoner > Vannbåren varme	Gå til side
 Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
 Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
 Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
 Spesialrom > Kjeller > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
 Spesialrom > 1.etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
 Kjøkken > 1.etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

-  Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.
-  Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
-  Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG MED INNTILBYGGET GARASJE



Byggeår
1972

Kommentar
Eiendomsverdi.no

Anvendelse
Enebolig for tiden ubebodd.

Standard
Generelt med standard fra byggeåret.
Valgt utførelse og oppgradering eller ekstra standard er medtatt under beskrivelsen, slik det er opplyst eller påvist ved befaring.

Vedlikehold
Greit ivaretatt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Takflatene er tekket med takpanner.
Taket er besiktiget fra bakkeplan.
Ny taktekking ble lagt i ca.2005. Utført av: firma.

Nedløp og beslag

Beskrivelse

Pipe med fotbeslag og topplate.
Beslått luftehett for avtrekkskanaler.
Lakkerte ståltakrenner og nedløp.
Snøfangere.
Isbordbeslag.
Takstige.
Feieplattform.
Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 25 - 35 år.

Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Boligyttervegger i bindingsverk, isolert med mineralull.
Yttervegg kledd med tømmermannpanel. Del kledd med liggende panel.
Felt med murt teglstein.
Fasade mot nord ble overflatebehandlet i 2020, fasade mot øst og vest i 2023 og mot sør i 2024. Utført av: egeninnsats.

Vurdering av avvik:

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

Svertesopp på utvendig panel og gesims.

Konsekvens/tiltak

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

Svertesopp bør fjernes ved rengjøring med egnet vaskemiddel for å hindre videre vekst og skade på treverket.
Manglende eller utilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen bør utbedres for å redusere risikoen for fuktskader og råte i konstruksjonen.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltakkonstruksjon.
Plassbygget takkonstruksjon. Bordet undertak.
Himling isolert med mineralull.
Lufting ved raft og øverst i gavlveggene.
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 veranda. Understøttet med tresøyle.
Overbygget takkonstruksjon over inngang. Understøttet med søyle av murte teglstein.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
Det er påvist synlige spiker igjennom undertak.
Vepsebol på loft.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Synlige spiker gjennom undertaket bør utbedres for å hindre fuktinntrengning og påfølgende skade på takkonstruksjonen.
Vepsebol på loftet bør fjernes for å unngå uønsket insektsaktivitet i bygningen.



Vinduer

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Vindu av glassbyggerstein i kjeller.
Vinduer med 2 lags isolerglass fra 1971.
Vinduer med 3 lags isolerglass fra 1976 og 1997.
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 andre avvik:

Vindu på ett soverom i 1.etasje sitter fast.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer må justeres.
- Andre tiltak:

Vinduet bør utbedres slik at det kan åpnes og lukkes som normalt.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det medføre redusert sikkerhet ved brann og dårligere innklima.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Teak ytterdør med to sidefelt glass.
Ytterdør med 3 glassfelt.
To-fløyet terrassedør med 2 lags isolerglass.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasseplattning ved inngang.
Utført med terrassebord.
Areal på ca. 9m²

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Beskrivelse

Adkomst til veranda fra stue.
Ukjent fundamentering.
Bygget på eksisterende terrassegulv.
Utført med terrassebord. Del med rekkverk av treverk.
Areal på ca. 18 m² ved stue.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Det er påvist råteskade i rekkverk.
Skjevheter i terrasseplattning.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Råteskadet rekkverk bør utbedres eller skiftes ut for å ivareta sikkerheten og forhindre videre forringelse.
Skjevheter i terrasseplattningen bør rettes opp for å sikre stabilitet.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 1

Beskrivelse

Terrasseplattning ved inngang på fasade mot øst.
Utført med terrassebord.
Areal på ca. 14 m²

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres vedlikehold eller utskifting av værslitt og oppsprukket trevirke for å forhindre ytterligere forringelse og redusere risikoen for råteskader.

TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig beiset tretrapp.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Gulvflater med vinylbelegg, støpt gulv, nålefilt, laminatgulv og parkett.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist sprekker i gulv i to bodrom i kjeller.
Det er påvist slitasjeskade i laminatgulv på ett soverom.
Det er påvist fuktskadet parkett i stue/spisestue. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier.
Det er påvist misfarging/skader i parkett etter drypping fra radiatorer.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør vurderes utbedring av sprekker i gulv i bodrom i kjeller for å hindre videre forringelse.
Slitasjeskade i laminatgulv på soverom bør utbedres ved behov, da dette hovedsakelig har estetisk betydning.
Fuktskadet parkett i stue/spisestue bør skiftes ut for å unngå videre skadeutvikling og redusert levetid på gulvet, selv om det ikke ble målt unormale fuktverdier ved befaring.

TG 1 Overflater - 1

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Overflater med panel, malt murpuss, strie, malte plater, malt tapet, malt strietapet og malt panel.

Malt overflater i stue og kjøkken. Utført i ca.2012

Himlinger med panel, gipsplater og malte plater.

TC 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Støpt gulv i kjeller.

Trebjelkelag i etasjeskiller, isolert med mineralull.

Vurdering av avvik:

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

Målt høydeforskjell på ca. 1,5 cm i stue/spisestue.

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.

TC 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Murt teglpipe med luftkanal. Sotluke i kjeller.

Brannmur av murt teglstein.

Åpen peis i stue. Forblendet med naturstein.

Gnistsikring utført med steinplate foran ildsted.

Eldre vedovn i gang i 1.etasje.

Murt brannmur bak vedovn. Utført i 1980 av faglært/egeninnsats.

Gnistsikring utført med kobberplate under ildsted.

Boligtilsyn utført av feiervesenet i 2024, ingen anmerkninger.

Vurdering av avvik:

- Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Større avstand til brennbart materiale må lages.
- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.



TC 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Boligen er sannsynligvis fundamentert med støpte søler til fast byggegrunn.

Kjelleryttervegger av betong med pålagt porebetong.

Utført kjelleryttervegg i bodrom.

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

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

Som generell regel anbefales det ikke å bruke innvendig dampsperre på kjelleryttervegger, når mer enn halve vegg høyden er under terreng, NBI anbefaling. Den normale fuktgjennomgang blir da hindret og fuktigheten blir stående i veggen.

Fullmektig opplyser: Tidligere fuktinnslag på 1980 tallet.

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.
- Andre tiltak:

Det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser for å kartlegge årsaken til fuktinntrengningen, samt vurdere tiltak som forbedret drenering og fuktsikring av kjellerytterveggene.

Dersom tiltak ikke iverksettes, er det økt risiko for utvikling av mugg, sopp og skader på konstruksjonen.

Tilstandsrapport



TG 2 Kryp Kjeller

Beskrivelse

Del med kypkjeller under boligen.
Støpt ringmur rundt kypkjeller. Bjelkelaget er understøttet med ståldragere understøttet med betongpilarer.
Ventiler i grunnmur.
Kryp kjeller er besiktiget fra åpning i kjellervegg.
Kryp kjellere er på generelt grunnlag en risikokonstruksjon, og en konstruksjon med hyppig skadefrekvens.

Vurdering av avvik:

- Det er manglende fuktspærre på bakken.

Konsekvens/tiltak

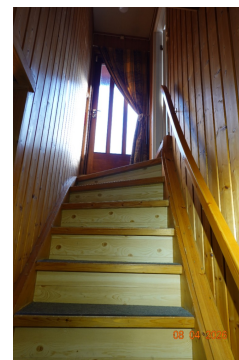
- Fuktspærre på bakken bør etableres.



TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Tretrapp til kjeller.
Utført med håndløper på en side.
Tretrapp til lagerrom fra kjeller.



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Laminerte innerdører.

TG 2 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Inntilbygget garasjerom:
Støpt gulv.
Oppført i bindingsverk, isolert med mineralull.
Overflater med panel og gipsplater.
Himling med gipsplater.
Montert leddport med motorstyring.
Montert el.billader.
Malt ytterdør.
Vindu med 2 lags isolerglass.
Ventilasjon igjennom vindusventiler.
Lys og strøm.
3 fas uttak.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Synlig armering i gulv. Sprekker i støpt gulv.
Eier opplyser: Flassing på leddport.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Synlig armering og sprekker i det støpte gulvet bør utbedres for å hindre videre forringelse av konstruksjonen og redusere risiko for korrosjon i armeringen, som kan føre til ytterligere skader på gulvet. Leddport blir overflatebehandlet før salg.



VÅTROM

1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Bad i 1. etasje fra byggeåret.
Ingen dokumentasjon.
Gulvflater med våtromsbelegg.
Lokalt fall rundt sluk.
Overflater med malt strietapet. Del med fliser i dusjsone.
Ved bruk av fuktindikator ble det ikke registrert unormale verdier.
Himling med malte plater.
Bad med toalett, bide, to servanter, plastsluk, to stk ettgrens blandebatteri, forheng, vegghegt dusj, to underskap og dusjnische.
Montert toalett i ca. 2010
Montert stråleovn.
Ventilasjon igjennom takventil og vindusventil. Naturlig avtrekk.
Tilluftspalte.

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.
Tett sokkel rundt dusjsone hindrer avrenning mot sluk fra baderomets restarealer, skal være et åpent felt.
Eventuelt lekkasjevann utenfor sluksone vil ikke renne fritt til sluk.
Det er påvist sprekke i bide.

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

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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



1. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Vaskerom i 1. etasje fra byggeåret.
Ingen dokumentasjon.
Gulvflater med våtromsbelegg.
Overflater med malt panel.
Himling med malte plater.
Vaskerom med opplegg for vaskemaskin og sluk.
Ventilasjon igjennom vindusventil.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Tilnærmet flatt gulv. Ikke oppbrett ved terskel.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



1. ETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Plassbygget innredning fra 1990 tallet. Kjøkkeninnredning med heltre benkeplate, over og underskap, speil fronter, fliser i benkeragg, ettgreps blandebatteri og to rustfrie kummer med benkebeslag. Montert komfyrvakt over koketopp.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Eldre innredning.
Slitt benkeplate.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Innredningen fungerer, men på grunn av alder må det påregnes behov for oppussing eller utskifting på sikt. Konsekvensen av å ikke gjøre tiltak kan være redusert funksjonalitet, økt risiko for slitasje og eventuelle følgeskader.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator.

SPESIALROM

KJELLER > TOALETTRUM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom i kjeller.
Gulvflater med vinylbelegg.
Overflater med panel.
Himling med panel.
Toalettrom med toalett.
Ventilasjon igjennom veggventil.
Tilluft igjennom små hull nederst i innerdør.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

1. ETASJE > TOALETTRUM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom i 1. etasje.
Gulvflater med vinylbelegg.
Overflater med malt tapet.
Himling med malte plater.
Toalettrom med servant, underskap og toalett.
Rommet varmes opp med radiator.
Takventil, naturlig avtrekk.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Plast vannledning i inntak og stoppekran i kjeller.
Vannledninger av kobber.

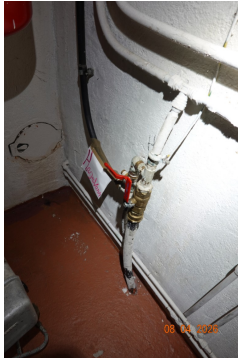
Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskifting av vannledninger nærmer seg.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.

Tilstandsrapport



! TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsledninger av PVC (plastrør).

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.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

! TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjon gjennom veggventiler, takventiler og vinduventiler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Kanal av eternitt i kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Eternitt er asbestholdig, sanering er regulert i egen forskrift.



! TG 2 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Boligen varmes opp med radiatorer tilknyttet luft-vann varmepumpe. Defekt kompressor i varmepumpe, oppvarming erstattes med el.kolbe som er integrert i varmepumpens innedel. Luft-luft varmepumpe og vedfyring i stue. Stråleovn på bad i 1.etasje.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Defekt kompressor i luft/vann varmepumpe, oppvarming erstattes med integrert el.kolbe integrert i varmepumpens innedel.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Defekt kompressor i varmepumpe bør utbedres eller skiftes for å sikre tilstrekkelig oppvarming av boligen.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det føre til økte oppvarmingskostnader.



! TG 2 Varmesentral

Beskrivelse

Oljefyr i kjeller. Oljefyring ikke i bruk. Oljetank er gravd opp og fjernet.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

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



! TG 1 Varmesentral - 1

Beskrivelse

Luft-vann varmepumpe i kjeller. Montert i 2010.

Tilstandsrapport



TC 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder plassert i bod i kjeller, 120 liter fra 2008.
Ikke fast tilkoblet.
Sluk i gulv.

Årstall: 2008

Kilde: Produksjonsår på produkt



TC 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Servant og ettgreps blandebatteri i gang i kjeller.
Sluk i gulv i bod i kjeller.
Brannslukningsapparat fra 2023.
Montert røykvarslar.
El.opplegg til markise på veranda.
El.persienner til store vinduer i stue.

TC 3 Andre installasjoner - 1

Beskrivelse

Sluk i gulv i fyrrom.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
Det er boret hull i sluk i kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Hullet i sluket bør tettes av fagperson for å sikre korrekt funksjon og forhindre lekkasjer eller tilbakeslag.

Konsekvensen av å ikke utbedre dette kan være vannskader eller fuktproblemer i omkringliggende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TC 2 Vannbåren varme

Beskrivelse

Radiatorer i boligen.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Konsekvens/tiltak

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

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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Beskrivelse

Elskap med automatsikringer, montert på vegg i gang i kjeller.
Kursene er merket.
Montert strømmåler.
Åpent ledningsnett.
Hovedsikring, 3x40 A.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Ja

Spørsmål til eier

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

Ekstisterer det samsvarserklæring?

Ja

Skiftet til automatsikringer og nytt inntak i 2017. Ikke fremlagt samsvarserklæring.

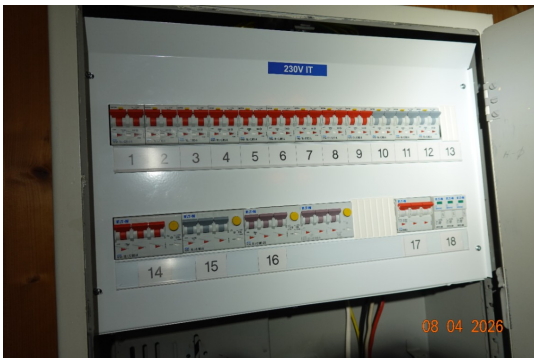
Tilstandsrapport

Montert el.billader i 2024. Ikke fremlagt samsvarserklæring.

Inntak og sikringskap

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

Nei



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn med breelvvasetning.

TG 2 Fuksikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Ikke observert grunnmursplast.
Drenering og fuksikring 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 fuksikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Kjelleryttervegger av betong med pålagt porebetong.
Del med krypkjeller.
Grunnmur av betong. Ventiler i grunnmur.
Understøttet med ståldrager og støpte pilarer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
Det er påvist avskaling i utvendig murpuss.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utvendig murpuss bør utbedres for å hindre ytterligere avskaling og forringelse av konstruksjonen.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det oppstå økt risiko for fuktinntrenging og skader på grunnmuren.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

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.

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

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

! Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Vurdering av radonsikring/radonforhold.
Innvendige trapper

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
Innglasst balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasst 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleindeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Enebolig med inntilbygget garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller	72			72	
1.etasje	162			162	33
SUM	234				33
SUM BRA	234				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Gang, matbod, fyrrom, bod, bod 2, kjellerstue, toalettrom, matbod 2, hobbyrom		
1.etasje	Vindfang, toalettrom, gang, soverom, soverom 2, soverom 3, bad, soverom 4, vaskerom, trapperom, kjøkken, stue/spisestue, garasje, lagerrom		

Kommentar

Arealet er beregnet ut ifra oppmålt bruksareal.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

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		28		28	
SUM		28			
SUM BRA	28				

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 godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Lekestue

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)				
1.etasje					2	5	5
SUM					2	5	5
SUM BRA							

Romfordeling

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

Kommentar

Lekestue har ikke målverdig areal. Ca.areal: 5m²

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Overbygget tak for ved

Romfordeling

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

Kommentar

Overbygget areal for lagring av ved. Ca.areal: 3m²

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.4.2026	Erik Sørli	Takstingeniør
	Knut Riss	Fullmektig

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3420 ELVERUM	31	1281		0	1376 m ²	Eiendomsverdi.no	Eiet

Adresse

Mastmovegen 16

Hjemmelshaver

1/1 Hjemmelshaver: Kåre Oddvar Riis (død)

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Fjeldsetlia i Elverum kommune.
Veletablert boligfelt med eneboliger.
Solrik og fin beliggenhet, bolig med utearealer og delvis overbygget veranda orientert mot sørvest.
Eiendommen grenser til rekreasjonsområde Svarholtet, området ved eiendommen er ikke regulert for fremtidig bebyggelse.
Kort vei til dagligvarebutikk og barnehage.
Elverum sentrum ca. 1,6 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.
Fullmektig opplyser: Spylt avløpsrør i 2025. Utført av: firma.

Regulering

Eiendommen ligger i ett regulert område.

Om tomten

Svakt hellende tomt mot vest. Dels naturtomt.
Hageanlegg opparbeidet med plen og variert beplantning.
Delvis innhegnet med gjerde og hekk.
Gruset innkjøring og parkering.

Tinglyste/andre forhold

Oljetank er tømt og gravd opp. Fremlagt dokumentasjon.
Lekestue er plassert noe over tomtegrensen.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige forsikring				
Kommentar				
Forsikringspolise ikke fremlagt.				

Bygninger på eiendommen

Garasje

**Anvendelse**

Biloppstilling.

Byggeår

1988

Kommentar

Eiendomsverdi.no

Standard

Standard fra byggeåret.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse**Innvendig:**

Støpt gulv. Grunnmur av lettklinkerblokker.

Oppført i bindingsverk, uisolert.

Sperretakkonstruksjon. Bordet undertak.

Montert vippeport.

Panelt ytterdør.

Koblet glassrammer, 1+1 glass.

Lys og strøm.

Utvendig:

Yttervegg kledd med tømmermannpanel. Del med liggende panel.

Saltakkonstruksjon. Takflatene er tekket med torv.

Taket er besiktiget fra bakkeplan.

Overbygget tak over inngang til garasje.

Understøttet med tresøyler ned på støpte fundamenter.

Grunnmur er forblendet med naturstein.

Avvik:

Det er påvist sprekker i betonggulv og grunnmur. Setningsskader.

Det er påvist råteskade i torvhaldstokken.

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

Lekestue



Anvendelse

Lekestue.

Byggeår

Standard

Standard fra byggeåret.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Kommentar

Bygget på starten av 1980 tallet. Kilde:
Opplyst av fullmektig.

Beskrivelse

Innvendig:

Gulvflater med lakkert tregulv.
Trebjelkelag, ukjent vedrørende isolasjon.
Overflater med panel.
Oppført i bindingsverk, ukjent vedrørende isolasjon.
Himling kledd med panel.
Lukket og kledd takkonstruksjon.
Ventilasjon igjennom veggventil.
Rommet varmes opp med panelovn.
Ventilasjon igjennom veggventil.
Koblet glassrammer, 1+1 glass.
Strøm.

Utvendig:

Fundamentert på trepilarer direkte i terreng.
Yttervegg kledd med tømmermannpanel. Del med liggende panel.
Saltakkonstruksjon. Takflatene er tekket med torv.
Taket er besikket fra bakkeplan.
Overbygget takkonstruksjon over inngang. Understøttet med tresøyler.
Platting ved inngang.
Panelt ytterdør.

Avvik:

Mangler takrenner og nedløp.
Solslitt panel. Behov for vedlikehold.

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

Overbygget tak for ved



Anvendelse

Lagring av ved.

Byggeår

Standard

Standard fra byggeåret.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Kommentar

Bygget på 1990 tallet. Kilde: Opplyst av fullmektig.

Beskrivelse

Gulvflater med terrassebord.
Oppført i bindingsverk.
Plassbygget takkonstruksjon. Bordet undertak.
Saltakkonstruksjon. Takflatene er tekket med torv.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	07.04.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	07.04.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Opplysninger om eiendommen hentet fra eiendomsverdi.no	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

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

Personvern

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